

MEDGYESEGYHÁZA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

EGYEZTETÉSI ANYAG

Megrendelő

Medgyesegyháza Község Önkormányzata
5744 Medgyesegyháza, Jókai. u. 1.
Dr Nagy Béla polgármester

Tervező

Benedek Kft - Településrendezési Iroda
1033. Budapest, Sorompó utca 1.
Tel: 439-21-75, 439-21-76, 439-2170, (20) 46-49-357

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező TT1 12-0130/02 Kurenkov Vjacseszláv - településmérnök településrendező tervező TT2 01-4684/05
Tájrendezés, környezetvédelem:	Buella Mónika - okl. táj- és kertépítész mérnök K1 01-5013/04 (Pagony Kft)
Közlekedés:	Nagy József - okl. közlekedésmérnök K1d-04-300-98 (Nagy és Társai Bt.)
Vízi Közművek:	Bíró Attila okl. építőmérnök MK 01-2456 (InfraPlan Kft.)
Energiaközművek, távközlés:	Hanczár Emőke okl. gépészmérnök Okl. városrendező szakmérnök MK 01-2418 (KÉSZ Kft.)
Régészet:	Dr. Szatmári Imre - régész (Munkácsy Mihály Múzeum) Sz-78/2003 Gyucha Attila - régész (Munkácsy Mihály Múzeum), Medgyesi Pál - régész (Munkácsy Mihály Múzeum), Rózsa Zoltán - régész (Szántó Kovács János Múzeum)

2006. március
Tervszám: TRT 1009/03
mhaza_szab_egyezt_060310

Tartalomjegyzék

TERVEZŐI NYILATKOZAT	4
1. BEVEZETŐ	5
2. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ	6
2.1. HELYZETELEMZÉS	6
2.2. A KÖZSÉG ADOTTSÁGAI EGY SWOT ANALÍZISBEN ÖSSZEFOGLALVA	11
2.3. TERVI ELŐZMÉNYEK	14
2.4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ STRATÉGIAI CÉLJAINAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVBEN VALÓ MEGJELENÉSE	24
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	26
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS ÉS	26
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	26
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	27
2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	29
2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI	30
2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	31
2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	36
3. ÉRTÉKVÉDELEM.....	44
3.1. TÁJI ÉRTÉKEK	44
3.2. MŰVI ÉRTÉKEK.....	45
3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK	46
4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM	47
5. KÖZMŰVESÍTÉS.....	50
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	52
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)	52
MEDGYESEGYHÁZA ÖNKORMÁNYZAT/2005 (.....) SZ. RENDELETE.....	53
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL.....	53
I. FEJEZET	53
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	53
II. FEJEZET.....	58
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE	58
III. FEJEZET	66
TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	66
IV. FEJEZET	88

KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS	88
V. FEJEZET	93
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ	93
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK.....	93
VI. FEJEZET	93
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	107
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	108
2. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT.....	114
3. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT	117
4. ÉRTÉKVÉDELMI JAVASLAT	121
5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT.....	125
6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	128
MELLÉKLETEK.....	141

RAJZJEGYZÉK

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS SZERKEZETI TERV	TSZT-1	M=1:10000
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-1	M=1:4000
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV - BÁNKÚT	SZT-2	M=1:4000
KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-3	M=1:10000
KÖZLEKEDÉSI TERVJAVASLAT (ÁTTEKINTŐ)	U-1	M=1:12000
KERESZTSZELVÉNYEK	U-2	M=1:200
KERESZTSZELVÉNYEK	U-3	M=1:200
MINTAKERESZTSZELVÉNYEK	U-4	M=1:200
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK - ÁTNÉZETI	Kmú-1	M=1:10000
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT - VIZIKÖZMŰVEK	Kmú-2	M=1:8000
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT - VIZIKÖZMŰVEK(BÁNKÚT)	Kmú-3	M=1:4000
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT - ENERGIAKÖZMŰVEK, TÁVKÖZLÉS - HÍRKÖZLÉS	Kmú-4	M=1:8000
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT - ENERGIAKÖZMŰVEK, TÁVKÖZLÉS - HÍRKÖZLÉS (BÁNKÚT)	Kmú-5	M=1:4000

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírottak Ferik Tünde, okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező, és Kurenkov Vjacseszláv településmérnök, településrendező tervező kijelentjük, hogy Medgyesegyháza Településrendezési Terv készítése során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVII. törvényt, valamint az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló a 36/2002. (III.7.) Korm. Rendelettel módosított 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK), és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Budapest, 2006. március 08.

Ferik Tünde
Vezető településrendező tervező
TT1 12-0130/02

Kurenkov Vjacseszláv
Településrendező tervező
TT2 01-4684/05

1. BEVEZETŐ

Medgyesgyháza község Településrendezési tervének elkészítésével a község képviselőtestülete a Benedek Kft.-t bízta meg.

A munka 2003. novemberében kezdődött. A vizsgálatok munkarész 2004 év júniusában került dokumentálásra. Mindezzel párhuzamosan készült a Településfejlesztési koncepció, mely elfogadott elhatározásaiban jelen Településrendezési terv alapjául is szolgál.

A Településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat képviselőtestülete a 66/2005.(III.22.) Kt. számú határozattal elfogadta.

A Településfejlesztési koncepció alapján készült a Településszerkezeti terv.

Tervezők az így elkészített szabályozási tervet 2005. augusztus 17-én a Dél-Alföldi Területi Főépítési Iroda Tervtanácsa elé terjesztették (lásd 2. számú melléklet).

A Tervtanács a tervet egyeztetésre alkalmasnak találta.

Jelen dokumentáció a Tervtanács észrevételei alapján javított egyeztetési változat, amely az illetékes államigazgatási szervek számára megküldésre kerül.

2. VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

2.1. HELYZETELEMZÉS

Települési alapadatok:

A település lakossága:	4252 fő
A település igazgatási területe:	6432 ha
Belterület nagysága:	340 ha
Külterület nagysága:	6062 ha
Zártkert nagysága:	30 ha

Regionális kapcsolatok, területi adottságok

A dél-békési térségben fekvő település az alföldi tájegységekre jellemző laza településszövettől eltérően egy viszonylag sűrű településhálózattal rendelkező területen fekszik. Medgyesegyháza szomszédos településekkel való közúti és vasúti kapcsolatai kiválóak, ennek köszönhetően a térség egyik meghatározó községévé vált. Ugyanakkor az egész térséget vizsgálva elmondható az, hogy a térség országos úthálózatoktól való jelentős távolsága miatt, ez a vidék nehezen tud bekapcsolódni az ország vérkeringésébe.

Ezért a térség és egyben a település elsődleges célja az ország vérkeringéséhez való kapcsolódás. Ennek érdekében elengedhetetlen feladat a térség útkapcsolatainak, úthálózatának fejlesztése és a belső kohézió erősítése.

Táji, természeti adottságok, fekvés, tájhasználat

A település legfőbb természeti kincsét a rendkívül jó minőségű szántó területek jelentik (30-45 AK). Ezért a külterületi területhasznosítást nagyrészt mezőgazdasági művelés jellemzi, elsősorban dinnyetermesztés és egyéb zöldségtermesztés folyik, valamint búza, kukorica és napraforgó jelenik meg a tájban. (A település és környéke biztosítja az ország dinnyeellátásának 60 %-át).

A nagy kiterjedésű szántóterületek és összefüggő területű kertészeti kultúrák (dinnyeföldek, gyümölcsös és zöldségnövények) miatt Medgyesegyháza nem bővelkedik jelentős táji értékekben. A táj egyhangúságát csak a foltszerűen megjelenő erdők, mezővédő fasorok, gyepfelületek törik meg.

Demográfiai jellemzők

Medgyesegyháza állandó népességét 4193 fő alkotja (lakónépesség: 4098 fő). Népsűrűsége 65,2 fő/km², mely a kistérségi átlagnál (48,8 fő/km²) kedvezőbb, valamint a megyei (70,9 fő/km²) átlag értékével összehasonlítva is megfelelőnek mondható.

Medgyesegyháza népessége, már az 1950 -es évektől kezdődően folyamatos fogyást mutat. A népességfogyás üteme hasonlóan, az országos tendenciákhoz a hetvenes években lelassult és majdnem megállt. A népességcsökkenés előidézője lényegében az elvándorlás, ami elsősorban a fiatal korosztályt érintette és ami napjainkig is tart. Az elvándorlás oka elsősorban a helyi munkalehetőségek hiánya, a közlekedési kapcsolatokban fennálló hiányosságok. A népességfogyás az 1980-as években erősödött fel leginkább, amikor azonban az országos tendencia szerint már lelassult a csökkenés üteme.

A település lakosságának korstruktúrája erősen előregedő képet mutat, az öregedési index 0,62 -es értéke azt jelenti, hogy a 60 év feletti lakosság száma majd kétszerese a 15 év alatti lakosság számának, ez okozza a nagymértékű előregedést.

Gazdaság, idegenforgalom, turizmus

A település alapvetően mezőgazdasági jellegű, az ágazat szerkezetváltozása miatt bekövetkezett általános hanyatlás és visszaesés itt kevésbé érezte hatását. A mezőgazdaságban dolgozók száma nem csökkent az elmúlt évtizedben.

Nagyüzemi növénytermesztés több kft-ben és négy új típusú szövetkezetben folyik, mindegyik több száz hektáron gazdálkodik. A szántóterületek nagyrészen az Haladás Plus Kft gazdálkodik, de jelentős a magánvállalkozók tevékenysége is.

Sok családi magángazdálkodó is folytat jelentősebb mezőgazdasági tevékenységet, ők főként görögdinnye termesztéssel és fóliasátras, hajtatasos növénytermesztéssel foglalkoznak. A község mezőgazdasági vállalkozóiról elmondható, hogy fejlett és korszerű gépparkkal rendelkeznek, ami lehetővé teszi a minőségi termék előállítását. E vállalkozások alapvetően családi vállalkozások.

A terciér szektor a település szűkebb környezetében fellépő igények kielégítésére alkalmas. A település további munkahelyeit, a mintegy 35 (*Önkormányzati adatszolgáltatás*) családi jellegű kiskereskedelmi kisvállalkozás adja, amelyek döntő többségben egyszemélyes vállalkozások.

Medgyesegyháza gazdasági életéről általánosságban elmondható, hogy a bejegyzett vállalkozások működő szervezetek, a település életére nemcsak az adófizetéssel gyakorolnak hatást, hanem munkahelyteremtés és termelő tevékenység is párosul tevékenységükkel.

A település idegenforgalma a környék nyújtotta természeti adottságokra épül. Így elsősorban a vidéket felkereső vadászokra. A helyi vadásztársaság a belföldi vadászok mellett elsősorban Ausztriából, Németországból valamint Olaszországból fogad vendégvadászokat.

Településszerkezet, területhasználat

Medgyesegyháza településszerkezetének legmeghatározóbb elemei a 4429 és 4434 j. országos mellékutak, valamint a Kétegyháza - Mezőhegyes közforgalmú vasúti mellékvonal, mivel ezek a közlekedési elemek a telepített községre jellemző merev négyzethálós szerkezetet feloldva Medgyesegyházát egy sugaras jellegű településsé alakítják.

A telepített községekre jellemző belterületi terület-felhasználásban sem Medgyesegyháza sem a településhez tartozó Bánkút esetében nem történt jelenős változás. Mindkét településrész jellemzően lakóterület, a központban sűrűsödő intézményekkel és közparkkal.

Medgyesegyháza és Bánkút gazdasági területeit elsősorban a majorok alkotják, amelyek a településrészek körül elszórtan helyezkednek el. Emellett egyre erősebb a lakóterületen belüli, mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó gazdasági funkciók megjelenése és a kereskedelmi, szolgáltató egységek számának növekedése.

Medgyesegyházán jellemző a szántóföldi területhasználat túlsúlya, mindössze néhány kisebb erdőfolt és gyepterület található a külterületen. A jelentős külterületi gazdasági területeken elsősorban állattartással, és egyéb mezőgazdasági tevékenységgel (szárítás, raktározás dinnyefelvásárlás stb...) foglalkoznak.

A Medgyesegyházától keletre kertes mezőgazdasági területek találhatók mintegy 10

hektáron, ahol a keskeny parcellákon jórészt szántóföldi növényeket termesztnek. Lakott területek (tanyák) a külterületen egyre csökkenő számban találhatóak, a még meglévő lakott épületek a két belterülethez kapcsolódva, valamint a településrészekre vezető utak mentén jellemzőek.

Környezetvédelem

Medgyesegyháza teljes közigazgatási területe a régió ivóvízellátását biztosító vízbázison, a Marosi hordalékkúpon fekszik. A Maros hordalékkúpjából nyerhető ivóvízkészlet védendő ezért a település környezetvédelmi programjának egyik meghatározó eleme kell, hogy legyen a felszín alatti vizek védelme. Emellett a másik fontos feladat a jelenleg még csatornázatlan település csatornahálózatának kiépítése.

Közlekedés

A településen átmenő 4429, 4434 jelű országos mellékutak Medgyesegyháza számára nagyon jó kapcsolatot biztosítanak Békéscsabához, Gyulához és Mezőkovácsházához. Ugyanakkor mind az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszai, mind a települési gyűjtőutak útburkolatának állapota leromlott, töredezett, repedezett, kátyús, nyomvályús. Jellemzően aléptímenyi teherbírási problémákkal.

A településnek önálló kapcsolata van Kétegyháza - Mezőhegyes közforgalmú vasúti mellékvonallal a központi belterületen lévő vasútállomás révén. Emellett a településnek önálló, jelenleg üzemben kívüli mezőgazdasági reptere van.

Közműállapot

Medgyesegyháza közművesítése - hasonlóan a térség településeihez - folyamatosan fejlődik. Rendelkezésre áll a villamosenergia ellátás, a vezetékes ivóvíz ellátás, a gázellátás és a vezetékes távközlés, a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés. A szennyvíz közcsatornával történő elvezetése, a rácsatlakozások kivitelezése folyamatban van, jelenleg még csak az ingatlanok egy-harmada csatlakozik a szennyvízelvezető hálózatra. A teljes közműellátáshoz szükséges zárt csapadékvíz elvezetéssel sem rendelkezik a település.

A település nagyon kedvező hidrogeológiai adottságát jelzi az a vízkészlet, amely biztosítja a helyi vízellátást, továbbá azt a vízbeszerzési lehetőséget, amely a szomszédos település, Medgyesbodzás, illetve a Békés Megyei Regionális Vzmű Rt. regionális hálózata számára biztosítja a vizet. Medgyesegyháza jelentősebb vízkészletére tekintettel a települést a vízügyi ágazat, az ivóvíz bázisvédelmi célprogram első csoportjába, mint a sérülékeny környezetű, fokozottan érzékeny, üzemelő vízbázisok területén levő települések közé sorolta. A közművek szempontjából a vízbázist veszélyeztető, egyik szennyező forrás a talajba szikkadó szennyvíz, amelynek közcsatornával történő elvezetésének, tisztítótelepen történő kezelésének településszintű megoldása ezért a település egyik kiemelt feladata.

Közművek vonatkozásában a szennyvízelvezetés mellett a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnek. A közel síknak tekinthető településre jellemző nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás, ahol kialakított az árok, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízelvezetést. A felszíni vizek befogadója a település területén -még a beépített terület egyes telkein is- áthaladó árkok-csatornák-vízfolyások, de ezek szinte mindegyikére jellemző, hogy a medre rendezetlen part élű.

SZABÁLYOZÁSI SZEMPONTBÓL JELENTŐS TELEPÜLÉSI ELEMELK

A szabályozás szempontjából a településszerkezet beállt lakóterületre - amely nem igényel nagyobb változtatást és egyedi szabályozást - , változás alatt lévő zártkerti területekre és egyedi szabályozást igénylő területekre osztható:

Beállt lakóterület

Medgyesegyháza belterülete teljes egészében beállt/kialakult területként kezelhető, amelyben már jelentős, településszerkezeti, funkcionális, valamint telekstruktúrát érintő módosítás már nem várható. Ez abból adódik, hogy a település jelentős belső tartalékokkal rendelkezik (foghíjtelkek, lehetséges tömbfeltárások).

Figyelembe véve a településen tapasztalható építési kedvet (10 év alatt 50 új lakóház) a község beépítetlen telkei több évi tartalékot jelentenek.

Egyedi kezelést igénylő, vagy problémás területek

- ***Egyedileg szabályozandó településközpont***

A települési központokban lévő intézmények alapvetően teljesítik a település alapfokú ellátását. Ugyanakkor a tovább tervezés során célszerű külön hangsúlyt fektetni a településközpont funkcióbővítésére és az épített környezet minőségének javítására.

- ***Egyedileg szabályozandó belterületi gazdasági területek***

Medgyesegyháza belterületén több olyan gazdasági jellegű terület van, amelyen vagy „tüzép”-et létesítettek, vagy az üzemszerű mezőgazdasági termeléshez szükséges gépszínek és raktárak vannak. Ezek közül néhány már nincs használatban, és az elhagyatott gazdasági területek - egyre romló épületállományukkal - településképi szempontból nem nyújtanak kedvező látványt.

Emiatt egyrészt szükséges felülvizsgálni az elhagyatott gazdasági területek újrahaznosításának illetve funkcióváltásának lehetőségét. Emellett a jelenleg is működő gazdasági területek esetében, a lakóterületi funkcionál sokkal intenzívebb területhasználatot jelentő funkciót a későbbi szabályozás során célszerű külön szabályozni.

- ***Egyedileg kezelendő külterületi lakott területek***

A térségre jellemzően Medgyesegyháza külterületén is található tanyák. Annak ellenére, hogy számuk az elmúlt évtizedek alatt lecsökkent, feltehetőleg még hosszútávon lehet számolni a külterületi lakott területek fennmaradásával. Így a későbbi tervezés során különös figyelmet kell fordítani ezen területek szabályozásra, mivel a kor követelményeinek megfelelően ezeken a területeken is biztosítani kell a megfelelő életminőséget.

- ***Külterületi majorok***

A településen számos külterületi major található. Ebből kettő a regionális vízbázis védőidomának határán található. A vízbázis védelme érdekében hozott jogszabályok értelmében a majorok tevékenysége igen korlátozott, emiatt a továbbtervezés során a folytatható tevékenységek és működés pontos szabályozása.

A külterületi majorok közül csak néhányban történik nagyüzemi állattartás

(pulyka, sertés, szarvasmarha), jelentős részükben inkább terményszárítók, valamint időszakosan működő dinnye-átvevőhelyek működnek. *A település szabályozási tervének készítésénél figyelembe kell venni a majorok ilyen irányú funkcióváltását, oly módon, hogy a szabályozás lehetővé tegye a külterületi majorok minél szélesebb körű hasznosítását.*

- **Szemétlerakó**

A településtől nyugatra lévő szemétlerakó rekultiválása környezetvédelmi szempontból elengedhetetlen feladat.

- **Bánkuti kastély és környezetének területe**

Az 1920-ban épült kastélyban jelenleg egy Baross emlékszoba és egy orvosi rendelő működik. A kastély és Baross László munkásságának méltóbb bemutatása érdekében a kastély mellet fekvő volt uradalmi épületek bevonásával egy a korszakot, a kor mezőgazdasági gépeit, mezőgazdasági technológiáit bemutató kiállítási terület kialakítását javasoljuk.

- **Egykori zártkert területe**

A településtől keletre található zártkertes területek a településhez eső része gyakorlatilag lakóterületként funkcionál, ezért javasolható annak belterületbe vonása. A fennmaradó rész továbbra is kertes besorolásban tartandó.

A jelen tendenciái, lehetőségei, feladatok

Összességében a településről megállapítható, hogy a nagyon jó termőföldi adottságai vannak, kiváló közlekedési kapcsolatai vannak a kistérségen belül, de ennek ellenére a térség periférikus helyzete miatt, nehezen tudja kihasználni ezeket a lehetőségeket.

A jelenlegi negatív helyzetkép ellenére, a település olyan lehetőségekkel rendelkezik (jó minőségű termőföld, kiváló közlekedési kapcsolatok lehetősége), amelyek ésszerű felhasználásával és az országos közlekedési hálózatokhoz való mielőbbi csatlakozással jelentős fejlődés érhető el.

A célok elérése természetesen önerőből nem valósítható meg. Ennek érdekében a települési jövőkép felvázolásán túl igen nagy hangsúlyt kell fektetni a kistérségi, valamint regionális szintű összefogásra. Mert csak így érhető el például a terület úthálózatának, útkapcsolatainak korszerűsítése illetve fejlesztése, vagy a térség mezőgazdaságának fejlesztéséhez kapcsolódó támogatási rendszerek, illetve pályázati lehetőségek jobb kihasználása.

2.2. A KÖZSÉG ADOTTSÁGAI EGY SWOT ANALÍZISBEN ÖSSZEFOGLALVA

Medgyesegyháza adottságait összefoglalóul SWOT analízis formájában foglaltuk össze.

	Erősségek (S)	Gyengeségek (W)
Társadalom, demográfia	<ul style="list-style-type: none"> - A népességcsökkenés intenzitása csökken - Aktív civilszervezetek - Közbiztonság - Idősek otthona - Idősek klubja - Aktív közösségi élet és rendezvények - Több nemzetiség, azok harmonikus kapcsolata 	<ul style="list-style-type: none"> - Fogyó állandó népesség, - Aktív korú népesség elvándorlása - Népesség elöregedése - Vissza nem térő diplomások, a jól képzettek elköltözése - Jelentős számú, már regisztrációból is kiesett munkanélküli
Regionális kapcsolatok, térségi szerepkör	<ul style="list-style-type: none"> - Határ közelsége - Mikroregionális központként funkcionál 	<ul style="list-style-type: none"> - Megye, tájegység, kistérség perifériáján fekszik, sohasem töltött be központi szerepet - Határ közelségét nem használja ki
Természet-környezet	<ul style="list-style-type: none"> - Kiváló termőtalaj(30/40 AK) és klimatikus adottságok - Természetes állapotukban jó termékenységű termőtalajok - A talajművelés hatására bekövetkezett kedvezőtlen változások mértéke kisebbek országosnál - Rétegvíz készletek mennyisége és minősége biztosítja a lakosság vízellátását - Ipari eredetű szennyeződés nincs - Védendő ivóvízbázis 	<ul style="list-style-type: none"> - Kevés a lakossági rácsatlakozás aránya a kiépült gázhálózatra (fa, széntüzelés) - Szarvasmarhatelepről származó bűzszennyezés rontja a lakók életminőségét - Száraz időszakokban jelentős a mezőgazdasági területekről származó porszennyezés - Egyes időszakokban jelentős pollenkoncentráció = allergiás panaszok - Eredeti természetközeli élőhelyek hiánya - Tájképi sivárság - Defláció - Mezővédő erdősávok hiánya - Biotóp-hálózat hiánya - Alacsony az erdők területi aránya - Erdők kedvezőtlen ökológiai állapota - Helyenként jelentős erózió, defláció - Mezőgazdasági létesítmények környezetszennyező trágyatárolói - Agrokemikális talajvízszennyezések - Kommunális eredetű felszíni és felszín alatti vízszennyezések - Illegális hulladéklerakók - Volt helyi kommunális hulladéklerakó rekultivátlansága - Jelenleg üzemelő Helyi Kommunális hulladéklerakó nem felel meg a környezetvédelmi előírásoknak - Nagyon magas szervesanyag tartalom a hulladéklerakóban - A települési folyékony hulladék elhelyezése nem zárt rendszerű - Csőkutas öntözés rétegvíz-készletet csökkentő és veszélytétő hatása - Ivóvíz öntözővízként való felhasználása

Épített környezet, településkép	<ul style="list-style-type: none"> - A közterületek és a porták nagy része gondozott - Gondozott közterületek, zöldfelületek, parkok 	<ul style="list-style-type: none"> - Utca fasorok hiánya - A lakóházak kb. 1/3-a felújításra szorul - Külterületi árokrendszer rossz állapota - Vasút és környéke gondozatlan elhanyagolt
Infrastruktúra - közlekedés	<ul style="list-style-type: none"> - Elektromos energia ellátás megoldott - Ivózellátásba a belterület 100%-ban bekapcsolt - Gázhálózat teljesen kiépült - Belterületi csapadékvíz elvezető árokrendszert karbantartják, állapota megfelelő - Megoldódott a Települési Szilárd Hulladék gyűjtése és elszállítása (<i>Orosházi Városüzemeltetési Kft.</i>) - Mobil telefonhálózat - nincsenek vételi problémák - Településen belüli közlekedés megoldott 	<ul style="list-style-type: none"> - Szennyvízcsatorna-hálózat nincs teljesen kiépítve - Településen belüli kerékpárút nincs - Nagy távolságok településen belül - Gázhálózati rákötések alacsony száma - Jelentős átmenő forgalom - Rossz minőségű közlekedési utak
Gazdaság - ipar, mezőgazdaság	<ul style="list-style-type: none"> - Jó minőségű 30-40 AK termőföldek - Mezőgazdasági hagyományok - Vállalkozói kedv élénkülése - Magas élőkönnyű szántóföldi kultúrák - Hajtatásos növénykultúrák, fólia 	<ul style="list-style-type: none"> - Faj, fajtaszegény növénytermesztés - Turizmus, mint munkahelyteremtő lehetőség kihasználatlansága
Idegenforgalom - üdülés	<ul style="list-style-type: none"> - Vadászturizmus - Meglévő kerékpártúra- útvonal - Kunhalmok 	<ul style="list-style-type: none"> - Szerény helyi aktivitás - Hiányzik turisztikai infrastruktúra (szállás, vendéglátás, kereskedelem, sport, szórakozás) - Gyenge marketingtevékenység

	Lehetőségek (O)	Veszélyek (T)
Társadalom, demográfia	<ul style="list-style-type: none"> - Szociális, gazdasági intézkedésekkel fiatalok/családosok településen tartása/vonzása - Helyi közösség aktivitásának növelése - A községi rendezvényeken (falunap, kihívás napja) az összefogás erősítése, az aktív résztvevők számának növelése 	<ul style="list-style-type: none"> - Elöregedés - Aktív korú lakosság elvándorlása
Regionális kapcsolatok, térségi szerepkör	<ul style="list-style-type: none"> - Határ közelsége - Nyitás további szomszédos települések, kistérségek felé, ezek programjába való bekapcsolódás, térségi erőösszegzés - Határmenti kapcsolatok erősödése - Nagyobb aktivitás kistérségen belül - Közlekedési kapcsolatok javulása 	<ul style="list-style-type: none"> - Nemcsak a minőségi programok érik el a települést
Természet-környezet	<ul style="list-style-type: none"> - Helyi hulladéklerakók felszámolása és kármentesítésük - Biotóp-hálózat fejlesztése - Helyi természetvédelmi területek kijelölése - Település csatornáinak rekultivációja - Nemzetközi ökológiai hálózat fejlesztése - Belvízkárok megelőzése - Külterületei erdősítés, erdősávok telepítése - Korábban feltört gyepterületek visszagyepesítése - Részvétel a nemzeti Agrár Környezetvédelmi Programban 	<ul style="list-style-type: none"> - A volt Kommunális hulladéklerakó környezeti hatása - A jelenlegi kommunális hulladéklerakó környezeti hatása - Csatornázatlanság, szikkasztás környezeti hatása - Környezetszennyező trágyatárolók hatása - További környezetszennyező mezőgazdasági technológiák alkalmazása - Felszíni alatti vizek további szennyezése (első és második vízadó réteg vízkészlete szennyeződhet) - Sérülékeny ivóvízbázis - Csökutas öntözés rétegvízkészletet csökkentő és veszélytétő hatása
Épített környezet, településkép	<ul style="list-style-type: none"> - Műemlékek épületek felújítása - A jelenlegi települési értékek, településkép megőrzése ill. javítása - Helyi piactér kialakítása - Belterület minőségi településfejlesztés 	<ul style="list-style-type: none"> - Elszlömösödés - Környezet- és tájidegen építmények megjelenése - Közterületek nem megfelelő kialakítása, elhanyagolása
Infrastruktúra - közlekedés	<ul style="list-style-type: none"> - Csatornahálózat teljes kiépítése - Gázhálózati rácsatlakozások számának növelése - Csapadék víz elvezető csatorna rendszer további fejlesztése - Községbe vezető utak felújítása, javítása - Önkormányzati utak felújítása, karbantartása - Tervezett belterületi kerékpárút kiépítése - Regionális kerékpárút hálózatra való kapcsolódás 	<ul style="list-style-type: none"> - Az esetlegesen kiépülő csatornára rákötések nem történnek meg - Szennyvíz elvezető csatorna további szakaszának kiépítése nem valósul meg (sérülhet az ivóvízbázis) - Átmenőforgalom további növekedése és környezeti ártalmak
Gazdaság - ipar, mezőgazdaság	<ul style="list-style-type: none"> - Családi gazdaságok erősítése, fejlesztése (szakmai képzések, szaktanácsadás) - Uniós, országos, megyei, pályázati 	<ul style="list-style-type: none"> - Korszerűtlen, környezetszennyező mezőgazdálkodási technológiák további alkalmazása - Munkahelyteremtések érdekében

	lehetőségek kihasználása - Tájgazdálkodás kialakítása, terjesztése - Biogazdálkodás - Helyi termékek kifejlesztése - Kézműves mesterségek, háziipar, feldolgozóipar megjelenése - Pályázatfigyelés - Különböző uniós és hazai Pályázatokon való részvétel	környezetszennyező technológiák befogadása - Eladhatatlan termékek termelése (EU-ban túltermelés van a fontosabb mezőgazdasági termékekből, keleti piac beszűkült) - Információhiány - Kiszámíthatatlan támogatási és hitelrendszer - Szigorodó élelmiszerhigiéniai feltételek - Szövetkezések elmaradása
Turizmus-idegenforgalom	- Turizmus, mint munkahelyteremtő lehetőség - Vadászturizmus fejlesztése - Kerékpár turizmus fejlesztése - Falusi turizmus fejlesztése - Idegenforgalom, kiszolgálás fejlesztés - Településmarketing	- Nem emelkedik a kínálat nívója

2.3. TERVI ELŐZMÉNYEK

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV - OTRT (2003. évi XXVI tv.)

„A törvény célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit és műszaki- infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére” (OTRT 1.§.)

A törvény szellemének megfelelően a jogalkotó létrehozta az országos térségi területfelhasználási kategóriákat (OTRT 5.§.) és megalkotta a rájuk vonatkozó szabályokat (OTRT 6.§.):

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vegyes területfelhasználású térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség,
- építmények által igénybe vett térség.

Az OTRT Szabályozási Terve Medgyesgyháza közigazgatási területén két területfelhasználási kategóriát határoz meg:

- **Települési térség:**

A területfelhasználási kategória a település jelenlegi belterületére terjed ki. Az OTRT 6.§. (1) bekezdésének e) pontja alapján a települési térséget legalább 75%-ban hagyományosan vidéki települési térség kategóriába kell sorolni.

- **Mezőgazdasági térség:**

A szabályozási terv Medgyesgyháza teljes külterületét mezőgazdasági térségként kezeli. Az OTRT 6.§. (1) bekezdésének b) pontja alapján a mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban belterjes vagy külterjes

hasznosítású mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki.

Az országos területfelhasználási térségeken belül az OTRT 12.§. (1) bekezdésében az alábbi térségi övezeteket hozta létre és megalkotta a rájuk vonatkozó szabályokat (OTRT 13.§. - 16.§.):

- országos ökológiai hálózat,
- kiemelten fontos érzékeny természeti terület,
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,
- komplex tájrehabilitációt igénylő terület,
- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület,
- felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe.

Medgyesgyháza közigazgatási területén az OTRT által meghatározott országos térségi övezetek közül az alábbi övezetek találhatók:

- **Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete:**
Az övezet kiterjed a település teljes közigazgatási területére. Az OTRT az övezetre vonatkozóan nem állapított meg egyedi szabályokat.
- **Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület:**
Az övezet kiterjed a település teljes közigazgatási területére. Az OTRT 15.§. alapján ezen az övezeten belül bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

BÉKÉS MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Tervező: VÁTI Kht.
Faragó Péter
Jóváhagyás: 2005

A Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlése a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv.) 11. § (2) b) pontja alapján 2005. október 7-i ülésén fogadta el Békés megye területrendezési tervéről szóló 15/2005.(X.7.) KT számú rendeletét.

A jóváhagyott megyei területrendezési terv a megye szerkezeti tervét, valamint a megye térségi övezeteit és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában. Ezek közül a település közigazgatási területét az alábbi térségi övezetek érintik:

Erdőgazdálkodási térség:

- Ez az országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban erdőterületek és az erdőfejlesztési tervben erdőtelepítésre szánt területek tartoznak.
- A településrendezési terv készítése során az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület kategóriába kell sorolni.

A község középső, egyharmadnyi területét érinti ez a térségi besorolás. A szántóföldi növénytermesztésből (dinnye) élő település a fejlesztési koncepciójában nem irányoz elő nagymértékű erdősítést, elsősorban fasorokkal és mezővédő erdősávokkal tagolja a tájat. A megyei tervben ábrázolt erdősítés gazdaságilag is tönkre tenné a települést.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület:

- A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetben kiváló adottságú földterület beépítésre szánt területté csak kivételesen indokolt esetben jelölhető ki.
- Az övezetben elő kell segíteni az agrár-térszerkezetet előnyösen formáló mozaikos védő erdősávok, fasorok telepítését, egyben biztosítani kell a meglévő mezsgyék, erdősávok védelmét.
- Biztosítani kell az optimális talajszerkezet, tápanyagtartalom és talajfauna megőrzését.

A település délnyugati és északkeleti területét érinti, az összterület mintegy kétharmadát. A tervezés során figyelembe vettük a megyei tervet, beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, mezővédő erdősávokat és fasorokat telepítettünk.

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület:

- Általában indokolt felszámolni minden olyan tevékenységet, vagy biztonságos műszaki védelemmel ellátni, amely az ivóvízbázist bármilyen formában veszélyezteti.
- A vízbázison lévő településeken törekedni kell a szennyvízcsatorna-hálózat teljes kiépítésére, korszerű szennyvíztisztítók létesítésére és térségi kommunális hulladéklerakókhoz csatlakozás feltételeinek megteremtésére.
- Külterületi lakotthelyeken, a kis laksűrűségű településeken és településrészekben, valamint az üzemi telephelyeken költség- és környezetkímélő szakszerű egyedi szennyvízkezelési megoldásokat kell kialakítani.
- A mezőgazdasági vegyszerfelhasználás korlátozása, esetenként tiltása javasolt.
- Az övezetbe tartozó települések kül- és belterületén lévő, használaton kívüli, emésztőaknaként használt ásott kutakba a szennyvízbevezetést soron kívül meg kell szüntetni és a kutakat el kell tömedékelni. Ahol szennyvízcsatorna-hálózat rendelkezésre áll, rá kell kötni azokra, egyéb esetekben pedig mielőbb meg kell valósítani a szakszerű egyedi szennyvízkezelés valamely módozatát.

A kutakat üzemeltető érintett vízműtől (Békés Megyei Vízmű), illetve a vízmű tulajdonosától (Medgyesegyháza Polgármesteri Hivatala) adatszolgáltatásként kaptuk meg a szabályozási tervbe rögzítendő, jelenleg érvényes két védőidomot. Az adatszolgáltatásként kapott védőidomok száma eltér a Békés Megyei Területrendezési Szerkezeti és Szabályozási tervben rögzített hidrogeológiai védőterületek számától. Vélhetően a területrendezési tervben egy előzetesen meghatározott lehatárolás alapján kerültek rögzítésre a védőidomok. A megyei területrendezési terv léptéke (1:50.000, 1:100.000) nem teszi lehetővé annak egyszerű településrendezési tervi átfordítását (1:2.000, 1:4.000 léptékre), ezért a megfelelő léptékben rendelkezésre bocsátott,

jelenleg érvényes és adatszolgáltatásként kapott védőidom került továbbvezetésre.

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe:

- A Maros-hordalékkúp felszíni befogadói a II. egyéb védett területek kategóriába tartoznak, ahol a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeit a 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet 1. sz. melléklete határozza meg.
- Az övezetben csak környezetkímélő gazdasági tevékenység, korlátozott vegyszer- és műtrágya-felhasználású mező- és erdőgazdálkodás folytatható.
- Az övezetben lévő településeken a lehető leghamarabb meg kell oldani a szennyvizek ártalommentes elhelyezését, lehetőség szerint szennyvízcsatornát kell biztosítani a kommunális szennyvizek elvezetésére. Törekedni kell a tisztított szennyvizek újrahasznosítására, illetve a költség- és környezetkímélő természetközeli szennyvíztisztítási eljárások alkalmazására.

Az előírásokat figyelembe vettük és beépítettük a tervbe.

Védett természeti terület védőövezet:

- Védett természeti terület védőövezetében az elsődleges tevékenység korlátozására csak indokolt esetben, a védett terület alapvető funkciójának veszélyeztetése esetén kerülhet sor.
- A védett természeti terület és a védőövezet terhelését jelentősen növelő beépítések, valamint természet- és tájvédelmi szempontból zavaró egyéb építmények létesítése nem javasolható.
- Az övezetben hulladéklerakó telepítése nem engedélyezhető, regionális hulladéklerakó hely pedig nem jelölhető ki.
- A védőövezetben a meglévő természetes és természetközeli művelési ágak fenntartása javasolt, művelési ág változtatás csak intenzív módból extenzív módba javasolható.
- Védőövezet területén ipari-gazdasági övezet nem jelölhető ki.
- Közlekedési vonalas infrastruktúra övezeten áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom biztonságát közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

A település legészak-keletibb csücskének gyepterületét érinti, meg egyben az országos ökológiai háló területe is. Mindezt figyelembe vettük a szabályozásnál, a terület még nem gyepesített részét gyepesítettük építési lehetőség kizárásával.

Természeti terület övezete:

- Az övezetben kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében indokolt.

- Természeti területen csak olyan gazdasági célú hasznosítás, környezeti igénybevétel, gazdálkodás javasolható, amely a terület biológiai sokféleségét fenntartja.
- Természeti területen természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg.
- Az övezetben megfelelő csatornák kialakításával biztosítani javasolt a hullámtéri anyagnyerő helyek, kubikgödrök, egyéb mélyedések vízfolyását a természetes vízi életviszonyok visszaállítása, a flóra és fauna fennmaradása érdekében.
- Természeti területen új építmény létesítése csak indokolt esetben a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül javasolható.
- Fás legelőn és lápos-mocsaras területen ill. azok 500 méteres körzetében a vonalas létesítmények és egyéb művi és zavaró objektumok telepítése elkerülendő.
- Természeti terület beépítésre szánt területté való minősítése általában nem kívánatos, ill. indokoltan csak abban az esetben, ha a terület természeti értékei nem károsodnak, tájképi értékei, adottságai is fennmaradnak, továbbá a terület biológiai sokfélesége nem károsodik helyreállíthatatlanul.
- Közlekedési vonalas infrastruktúra övezeten áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom biztonságát közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

A település északkeleti sarkában lévő gyepterületet és három erdőfoltot érint. Figyelembe vettük a szabályozásnál, a területen épület elhelyezése tilos.

Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete:

- A jelentős mértékben átalakított roncsolt területek, tájsebek és műszaki védelem nélküli hulladéklerakók rehabilitálása során a környező területek adottságaihoz és területhasználatához illeszkedő újrahaznosítást javasolt megvalósítani, hangsúlyosan kezelve a véderdők, védelmi célú zöldfelületek létesítését.
- Az újrahaznosítás célját és szabályait a jogszabályi előírások szerint elkészítendő tájrendezési terv alapján a településrendezési tervben ajánlott meghatározni.

Egy rekultiválandó hulladéklerakó található a településen. Rekultiválásra és gyepesítésre kijelölt terület.

Tájképvédelmi terület övezete:

- Az övezetben törekedni kell az erdőterületek növelésére, a mezőgazdasági területeken a művelési ágak kialakult arányának megtartására.

- A művelési ág megváltoztatása, ill. más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, ill. a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében javasolt.
- Tájképileg érzékeny, beépítési igények által veszélyeztetett városi, város-közei területeken, valamint az üdülési hasznosítású vízpartok, holtágak mentén figyelmet kell fordítani arra, hogy a telkek tovább ne aprózódjanak, és a zöldfelületi fedettségük ne csökkenjen. A tájképet károsító üdülőépítkezések megakadályozása érdekében tájba illeszkedő, hagyományos építészeti megoldásokra kell törekedni.
- Az övezet településeinek szabályozási tervében különös figyelmet kell fordítani a sík tájban jellegzetes tájképi értéket képviselő földvárak és kunhalmok, valamint településképi és tájképi értékkel rendelkező jelentős épületek (kastélyok, szélmalmok stb.), építészeti egységes településmagok megőrzésére, sziluettvédelmi területük kijelölésére (különös tekintettel a Dombegyház-Battonya-Mezőhegyes, Szarvas, továbbá Gyomaendrőd-Medgyesegyháza térségi kunhalmokra, valamint Gyula, Békés, Békéscsaba, Sarkad, Orosháza, Tótkomlós, Mezőberény, Gyomaendrőd stb. településmagjának sziluettvédelmére).
- Az övezetben beépítésre nem szánt területek belterületbe vonása csak korlátozottan engedélyezhető:
 - csak a meglévő beépítési területhez kapcsolódva, valamint külterületen a megyei területrendezési terv elfogadását megelőzően művelésből kivett területen javasolható;
 - a települések beépítésre szánt területe csak a történelmi településszerkezethez igazodva, az utcahálózat szerves folytatásaként növelhető.

A település három erdőfoltját és az északkeleti csücsökben található gyepfoltot érinti. Ezeket a területeket a területfelhasználást nem változtattuk meg, továbbra is erdő illetve gyepterületek maradnak, ahol tilos épületet elhelyezni. A megyei előírásokat figyelembe vettük.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete:

- A mélyfekvésű, belvíz által gyakran veszélyeztetett területeket fokozatosan javasolt kivonni a szántóföldi művelésből és más célokra – elsősorban gyep, illetve erdő, nádas, esetleg halastó – hasznosítani. A művelési ág váltást komplex kategóriaként indokolt kezelni, ahol figyelembe kell venni a domborzati, talajtani, vízgazdálkodási, illetve mezőgazdasági, természetvédelmi és környezetvédelmi szempontokat egyaránt.
- A településrendezési tervekben indokolt lehatárolni a mélyen fekvő, lefolyástalan területeket, és meghatározni a beépítésükre vonatkozó feltételeket, előírásokat.

- A megyében az új területhasznosítási elképzelések, a földhasználat és birtokkoncentráció kialakítása során figyelembe kell venni a terület melioráltságát, annak állapotát. Az olyan külterjes hasznosításra kijelölt területeken, melyeken rendszeresen előfordul a belvizek általi elöntés, a meliorációs létesítmények további funkcióját biztosítani kell, mert azok a szomszédos – belterjes gazdálkodású – területek és a belterületek káros vizeinek elvezetését is szolgálják.
- A természetvédelmi törvény alapján a településrendezési tervekben kell kijelölni a természetközeli területeket és vizes élőhelyeket (ökológiai vízellátás megoldása céljából).

A bel-, illetve külterületi csapadékvíz-elvezető hálózat a tervben leírt módon lehetővé teszi a belvizek elvezetését is; a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek kiterjedését is figyelembe véve a terv a belvíz által veszélyeztetett területek egy részét gyep- illetve erdőterületként szabályozza.

Szélerózióknak kitért terület övezete:

- Az övezetbe tartozó területek fásítása erdő, erdősávok, fasorok és facsoportok formájában valósítandó meg. Az erdősítést minden esetben területelegyesen javasolt elvégezni, az elegyítés módját a termőhelyi viszonyok határozzák meg.
- A mezővédő erdősávok telepítését általában az uralkodó szélirányra merőlegesen, a táblák kialakításával összehangoltan javasolt végezni. A fafajok megválasztásánál ügyelni kell a talajadottságokra és a már meglévő, illetve tájba illő fajták viszonyára. Előnyben kell részesíteni az őshonos- és kevésbé allergizáló fafajokat.
- Ha a védőerdősávok kialakításának szükségessége természetvédelmi célokkal is találkozik, ott az erdők és nagyobb facsoportok a védett területek átmeneti zónájaként telepítendőek (ökológiai hálózat).
- A szántóföldi művelésből kivont területek megkötése az előbbieknél mellett gyepesítéssel végezhető el, de ehhez nélkülözhetetlen az öntözés feltételeinek biztosítása. Mindenképpen törekedni kell zárt gyepetakaró létrehozására.

A település teljes területe szélerózióval érintett. Figyelembe vettük a megyei ajánlásokat, mezővédő erdősávok és fasorok telepítésével kívánjuk csökkenteni a széleróziót, honos fajok telepítését irányoztuk elő.

Az övezetek lehatárolásán túl a megyei terv, Medgyesegyházára vonatkozóan az alábbi jelentősebb közút-, illetve közlekedésfejlesztési célokat fogalmaz meg:

Térségi jelentőségű mellékutak (meglévő és tervezett nyomvonalak):

- Békéscsaba-Szabadkígyós-Medgyesegyháza-Kunágota-Battonya

- Gyula-Kétegyháza-Medgyesegyháza-Magyarbánhegyes-Mezőkovácsháza-Végegyháza-Mezőhegyes
- Orosháza-Csanádapáca-Medgyesegyháza-Kevermes

Békés megye területén kiépítendő térségi jelentőségű kerékpár útvonalak:

- Békéscsaba-Szabadkígyós-Kétegyháza-Medgyesegyháza-Mezőkovácsháza-Mezőhegyes

MEDGYESEGYHÁZA ÖSSZEVONT RENDEZÉSI TERVE

Tervező: Békés Megyei Tanácsi Tervező Vállalat
Torma Gyöngyi

Jóváhagyás: 1987

A település 1987-ben elkészített rendezési tervben Medgyesegyháza területén nem került kijelölésre intézményi fejlesztési terület és a lakóterület fejlesztés is minimálisnak mondható, gyakorlatilag csak a foghíj beépítésekre ad javaslatot a terv. A település egésze - kivéve az intézményterületeket - általánosan, a IV-es építési övezetbe van sorolva, leszámítva a településközpontban tervezett 10 lakásból álló csoportházas beépítést.

Összefoglalásként elmondható, hogy az 1987-ben készített rendezési terv a meglévő állapot konzerválásán túl nem sok távlati fejlesztési lehetőséget biztosít a település számára, ami a jelenlegi politikai, gazdasági, demográfiai, munkaerő-piaci stb. viszonyok mellett már nem helytálló, emiatt szükséges a rendezési terv mielőbbi felülvizsgálata és módosítása.

MEDGYESEGYHÁZA KÜLTERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE

Tervező: Békés Megyei Tanácsi Tervező Vállalat
Komlódi M.

Jóváhagyás: 1993

Medgyesegyháza külterületére készült szabályozási terv a meglévő külterületi funkciók mellett további tanyaépítést enged meg, illetve két feldolgozó és gépjavító üzemterületet jelöl ki. Emellett kijelölésre került a tervezett szennyvíztisztító területe. Ettől eltekintve a terv és annak műszaki leírása rendkívül kevés információt tartalmaz a még összefüggő mezőgazdasági földterületek, valamint a kárpótlások során kialakult, felaprózódott magán földterületek hasznosításával, besorolásával kapcsolatban. A megváltozott birtokszerkezet és a megyében zajló gazdasági folyamatok szükségesszerűvé teszik a külterületi szabályozási terv mielőbbi felülvizsgálatát.

Medgyesegyháza külterületi beépítésre szánt területek Szabályozási Terve - Iparterület

Tervező: Optimunka Bt.
Csaba Márton

Jóváhagyás: 1998

A szabályozási tervben - az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon - mint külterületi beépítésre szánt területen, iparterület kerül kialakításra. A területre készített szabályozási terv a területet feltáró, 18 m-es szabályozási szélességű út

mentén 10 ipari telket szabályoz ki, amelyek közül 7 db cca. 8000 m² és 3 db cca. 5000 m² teleknagyságú. Az ipari terület szabályozási terv szerinti övezeti besorolása -egyéb iparterület, 50 %-os beépítettséggel (ezt a funkciót pontosítani szükséges a település készitendő településszerkezeti tervében). A terület mikroklímájának javítása érdekében a tervezési határa mentén kettős fasor, illetve véderősáv került betervezésre.

A terv alapjául szolgáló tervezési program aktualitását veszítette. Új gazdaságfejlesztési igények nem e területen, hanem az új északi iparterületen alakíthatók ki.

Medgyesegyháza külterületi beépítésre szánt területek Szabályozási Terve - Haladás I. major

Tervező: Optimunka Bt.
Csaba Márton
Jóváhagyás: 1998

A szabályozási tervben a meglévő sertéstelep, bognárműhely mellett szalmatároló szín építése, valamint vállalkozásra alkalmas min. 6000m² telkek kerültek kiszabályozásra. A terület szabályozási terv szerinti övezeti besorolása -egyéb iparterület, 30 %-os beépítettséggel (ezt a funkciót pontosítani szükséges a település készitendő településszerkezeti tervében). A terület mikroklímájának javítása érdekében bővítésre kerül a meglévő erdőterület, illetve előírásra került a telekhatárok mentén új fasorok telepítése és a 30 %-os zöldfelület biztosítása. A terv alapjául szolgáló tervezési program aktualitását veszítette. Új gazdaságfejlesztési igények nem e területen, hanem az új északi iparterületen alakíthatók ki.

Medgyesegyháza külterületi beépítésre szánt területek Szabályozási Terve - Mogyorós-Dinnyés

Tervező: Optimunka Bt.
Csaba Márton
Jóváhagyás: 1998

A szabályozási tervben a Haladás Szövetkezet meglévő terménytárolója és a Medgyes Kft. Olajos magvakat feldolgozó üzeme melletti területen 6 db min. 6000m², illetve 4 db min. 3000m² vállalkozásra alkalmas min. telek került kiszabályozásra. A Haladás Szövetkezet területén csupán a mázsaház és hídmérleg bővítése lehetséges. A Medgyes Kft. üzeme mind ny-i irányban, mind Medgyesegyháza irányában is bővíthető. A terület szabályozási terv szerinti övezeti besorolása -egyéb iparterület, 30 %-os beépítettséggel (ezt a funkciót pontosítani szükséges a település készitendő településszerkezeti tervében). A terület mikroklímájának javítása érdekében előírásra került a telekhatárok mentén új fasorok telepítése és a 30 %-os zöldfelület biztosítása.

A terv javaslatait a szabályozási tervbe átvettük

Medgyesegyháza külterületi beépítésre szánt területek Szabályozási Terve - Haladás II.

Tervező: Optimunka Bt.
Csaba Márton
Jóváhagyás: 1998

A szabályozási tervben a Haladás Szövetkezet meglévő tehenészeti telepének bővítése egy takarmánytároló, ellettővel és borjúnevelővel várható. Kft. üzeme mind ny-i irányban, mind Medgyesegyháza irányában is bővíthető. A terület szabályozási terv szerinti övezeti besorolása -egyéb iparterület, 30 %-os beépítettséggel (ezt a funkciót pontosítani szükséges a település készitendő településszerkezeti tervében). A terület mikroklímájának javítása, valamint a bűzhatások kivédése érdekében bővítésre kerül a meglévő erdőterület, illetve előírásra került a telekhatárok mentén új fasorok telepítése és a 30 %-os zöldfelület biztosítása.

A terv javaslatait a szabályozási tervbe átvettük

Medgyesegyháza külterületi beépítésre szánt területek Szabályozási Terve - Virágos Major

Tervező: Optimunka Bt.
Csaba Márton
Jóváhagyás: 1998

A szabályozási tervben a meglévő sertéstelep északi részén elsősorban irodai funkció bővítése, a tervezési terület többi bővítési területein azonban állattartó épületek elhelyezése javasolt. A terület szabályozási terv szerinti övezeti besorolása -egyéb iparterület, 30 %-os beépítettséggel (ezt a funkciót pontosítani szükséges a település készitendő településszerkezeti tervében). A terület mikroklímájának javítása, valamint a bűzhatások kivédése érdekében bővítésre kerül a meglévő erdőterület, illetve előírásra került a telekhatárok mentén új fasorok telepítése és a 30 %-os zöldfelület biztosítása.

A terv javaslatait a szabályozási tervbe átvettük

Medgyesegyháza külterületi beépítésre szánt területek Szabályozási Terve - Rózsa Major.

Tervező: Optimunka Bt.
Csaba Márton
Jóváhagyás: 1998

A szabályozási tervben a meglévő broiler csirkenevelő további bővítése csak nyugati irányban lehetséges. A terület szabályozási terv szerinti övezeti besorolása -egyéb iparterület, 30 %-os beépítettséggel (ezt a funkciót pontosítani szükséges a település készitendő településszerkezeti tervében). A terület mikroklímájának javítása, valamint a bűzhatások kivédése érdekében előírásra került a telekhatárok mentén új fasorok telepítése és a 30 %-os zöldfelület biztosítása.

A terv javaslatait a szabályozási tervbe átvettük

Medgyesegyháza külterületi beépítésre szánt területek Szabályozási Terve - László Major.

Tervező: Optimunka Bt.
Csaba Márton
Jóváhagyás: 1998

A szabályozási terv, a terület adottságaiból adódóan a meglévő sertéstelep kismértékű bővítésével számol. A terület szabályozási terv szerinti övezeti besorolása -egyéb iparterület, 30 %-os beépítettséggel (ezt a funkciót pontosítani szükséges a település készitendő településszerkezeti tervében). A

terület mikroklímájának javítása, valamint a bűzhatások kivédése érdekében előírásra került a telekhatárok mentén új fasorok telepítése és a 30 %-os zöldfelület biztosítása.

A terv javaslatait a szabályozási tervbe átvettük

2.4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ STRATÉGIAI CÉLJAINAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVBEN VALÓ MEGJELENÉSE

Medgyesegyháza község Településfejlesztési koncepcióját a település képviselőtestülete megtárgyalta és 66/2005.(III.22.) számú Kt. határozatával elfogadta. A terv készítése során elsődleges szempont volt a koncepcióban megfogalmazott célok Településrendezési tervben való megjelenítése. A terv a fejlesztési területek kijelölésénél figyelembe vette a várható igényeket.

A jövőképpen megfogalmazottak szerint:

Medgyesegyháza alapvetően mezőgazdasági jellegű település, kiváló termőhelyi adottságokkal. Lakossága életében a múltban és a jelenben is fontos szerepet töltött be a mezőgazdaság, így község gazdálkodóinak elsődleges feladata ezt megfelelő módon kiaknázni, (de nem kihasználni), és a természet eme életet adó tulajdonságait az utánunk jövő generáció számára is biztosítani!

A település és határa falusias arculatának megőrzése a természeti és művi (épített) környezet alakítása során elengedhetetlen. Az egységes falukép, minőségi lakókörnyezetet kell, hogy tükrözzön, a hagyományos beépítések és lakóházak megőrzése, a korszerű telekalakítások, rentábilis beépítések. A tágabb természeti környezetben a táj kulturális, természeti és környezeti értékének további fenntartása, a tájsebek (illegális szemétkerakók, erdősávok) helyének rehabilitációja szükséges.

A jövő fejlődésének meghatározója, de eredménye is, a helyi, falusi társadalom megerősödése. A települési identitás, a kezdeményezőkézség változása a fejlesztési folyamatok elindítója és végcélja is. A civil szerveződések számának, ill. saját területükön hatékonyságának növekedése erősíti a faluközösséget, valamint elősegíti az újonnan betelepülők helyi beilleszkedését.

Kívánatos, hogy a jövőben a térség gazdaságára legyen jellemző a termékpályás szövetkezéseken alapuló agrártermelés, a kis-középzemmi élelmiszergazdaság, a bio-termelés és feldolgozás, a háttérpári és alternatív jövedelemszerző szolgáltatások széles köre, a helyi-térségi intézményrendszer kiegészülésére alapozott önerős helyi fejlesztések.

A helyi gazdasági palettának meghatározó szegmense az Önkormányzat gazdálkodása és pénzügyi helyzete. Az üzemeltetett intézményrendszer működését biztosító bevételek összetevői arányában (helyi bevételek, állami normatív jellegű támogatások, pályázatok útján megszerezhető pénzeszközök) a normatív jellegű támogatások részaránya nőni fog, tekintettel az országos (EU-s) vidékfejlesztési politika változására. A helyi bevételek csak a helyi gazdaság megerősödése után nőhetnek, míg a fejlesztések továbbra is csaknem kizárólag pályázatok útján valósulhatnak meg (pl. szennyvízberuházás). Az önkormányzati gazdálkodás elsősorban koordináló, segítő szerepet tölthet be a falu gazdasági életében, stabil pénzügyi helyzetével és döntéseivel vehet részt a gazdaságfejlesztésben.

Medgyesegyháza jövője a mezőgazdaság fenntartható fejlődésén múlik legnagyobb részben ez teremti meg a község további fejlődésének az alapjait. Hosszútávon kívánatos, hogy Medgyesegyháza maradjon egy a mezőgazdasági adottságait ésszerűen hasznosító (és nem kihasználó) agrárközség. A község távlati célja kell legyen, a gyökeresen átalakuló, a fenntartható fejlődés követelményeinek megfelelő, a piac igényeihez alkalmazkodó, Eu - kompatibilis agrárstruktúra kialakítása.

Mikrotérségi központként fejlődése jelentősen befolyásolhatja a mikrotérségbe tartozó további települések sorsát. Figyelembe kell azonban venni, hogy önmagában egy település vezető szerepe nem garantálja a közvetlen környezete felemelkedését, a lehetőségek leghatékonyabb kihasználása érdekében mindig közös összefogásra van szükség.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS ÉS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

A település közigazgatási területén két belterület található: Medgyesegyháza és Bánkút. A telepített községekre jellemző négyzethálós településszerkezettől eltérően Medgyesegyházán mára már a sugaras jellegű szerkezet lett a meghatározó. Ugyanakkor Bánkútra továbbra is a négyzethálós szerkezet a jellemző.

A teljes igazgatási terület jelenlegi szerkezetének és szerkezeti fejlődésének meghatározó vonalas elemei:

- 4429 jelű Medgyesbodzás - Medgyesegyháza - Orosháza összekötő út,
- 4434 jelű Gyula - Pitvaros - Makó összekötő út,
- 44342 jelű Bánkutat a 4429 jelű úttal összekötő út
- Medgyesegyházát keresztülzelő, Bánkutat érintő Kétegyháza - Mezőhegyes közforgalmú vasúti mellékvonal,
- Medgyesegyháza belterületének sugaras jellegű szerkezete,
- Bánkút belterületének négyzethálós szerkezete

Új vonalas szerkezetei elem:

- Szabadkígyóst - Medgyesegyházát - Nagybánhegyest összekötő tervezett országos mellékút (továbbiakban szabadkígyósi út),
- Bánkútra vezető 44342 jelű út meghosszabításában tervezett új út kialakítása, amely közlekedési kapcsolatot biztosít Bánkút részére a 4434 jelű országos mellékúttal,
- a tervezett iparterület északi határában tervezett, a 4434 jelű országos mellékutat és a szabadkígyósi utat összekötő út (továbbiakban iparterületi összekötő út),
- települési elkerülő út (15-30 éves távlat),

További jelentős szerkezeti elemek:

- két belterület (Medgyesegyháza, Bánkút) önállósága,
- markáns, kisvárosias jelleget öltő településközpont,
- a település belterületének lakóterületei túlsúlya,
- a település külterületén a szántó területek túlsúlya,
- a település külterületén elsősorban a főutak mentén fekvő tanyák,
- a település külterületén működő majorok, gazdasági területek
- a 4429 jelű országos mellékút melletti zártkerti sáv

Új szerkezeti elem:

- több célú ipari gazdasági terület a település északi oldalán, fejlesztési, bővítési lehetőséggel.

Medgyesegyháza belterületének szerkezete kialakulnak tekinthető, minimális fejlesztési igények miatt szerkezetet alakító jelentős változások nem tervezhetők. A település belső szerkezetét és a területhasználatát, a minőségi fejlesztést szolgáló belső korrekció jellegű fejlesztések kell, hogy meghatározzák.

A belterület jelentős része lakóterület néhány foghíjjal, a központi részek településközpont vegyes területfelhasználásúak, valamint itt található a település zöldterületei.

A külterületi területhasználat továbbra is meghatározó eleme a mezőgazdasági földművelés. Ennek ellenére a mélyfekvésű területeket elsősorban a természetközeli módon, erdőként ill. gyepeként kell hasznosítani. Valamint védelmi erdősávokat kell telepíteni az utak mentén, illetve a majorok körül.

A település körül található majorok ipari gazdasági területbe sorolandók. A majorok elsősorban azon tevékenységek számára kijelölt területek, amelyek környezeti hatásuk miatt a település egyéb területén nem helyezhetők el, pl. itt állattartó telepek működtethetők.

A meglévő majorok megtarthatók, új major építése nem indokolt, ugyanakkor a település északi határában kialakult ipari terület mellett, a növekvő igények kielégítése érdekében, középtávon új ipari, agráripari területek alakíthatók ki.

A településtől keletre lévő „zártkert” jellegű terület jelenleg beépítetlen része hosszútávon továbbra is zártkertként tartandó meg.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) kisvárosias lakóterület
 - b) kertvárosias lakóterület
 - c) falusias lakóterület
- 2) Vegyes terület
 - a) településközpont vegyes terület
- 3) Gazdasági terület
 - a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
 - b) ipari gazdasági terület:
 - állattartó major,
 - ipartelep
- 4) Különleges terület
 - a) sportterület
 - b) temető területe
 - c) múzeumi bemutató terület
 - d) kegyeleti park területe
 - e) vasúti terület
 - f) településüzemeltetési terület

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Közlekedési és közműelhelyezési területek
- 2) Zöldterületek
- 3) Erdőterületek
- 4) Mezőgazdasági területek
 - a, általános mezőgazdasági terület
 - b, kertes mezőgazdasági terület
- 5) Vízgazdálkodási területek

2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Medgyesegyháza Településszerkezeti Tervében területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv fogja tartalmazni, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, max. beépítettség, mely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterület-sűrűség	Tervezett max. építmény-magasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közmű-vesítettség
Lki	Kisvárosias lakóterület	1,0	12,0 m	K	40%	teljes ¹
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,7	4,5 m	30%	60%	teljes ¹
Lf	Falusias lakóterület	0,6	4,5 m	20-30 %	60%	teljes ¹
Vt	Településközpont vegyes terület	0,7	4,5-7,5 m	30 %	40 %	teljes ¹
G-ksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,8	4,5 m	30%	40%	teljes ¹ / részleges ²
Gip-Á	Ipari gazdasági terület	0,8	7,5 m	30%	40%	teljes ¹ / részleges ²
K-Sp	Különleges terület - Sportterület	0,15	4,5 m	10 %	60 %	teljes ¹
K-T	Különleges terület - Temető	0,15	4,5 m	5%	80 %	részleges
K-Kgy	Különleges terület - Kegyeleti park	0,15	4,5 m	5%	80 %	részleges
K-B	Különleges terület - Bemutató terület	0,15	K	K	60 %	teljes ¹
K-Vá	Különleges terület - Vasúti terület	0,6	6,0 m	30 %	60 %	részleges
K-Szt	Különleges terület - Szennyvíztisztítómű területe	0,2	4,5 m	10 %	80 %	teljes

¹ Csatorna kiépítését követően

² Belterülethez nem kapcsolódó külterületen

K - kialakult

2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %.

Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.

1) Lakóterületek

a) Kisvárosias lakóterület (Lki)

A kisvárosias lakóterület viszonylag sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, 12,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető lakóépület, a helyi lakosságot ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület. A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs.

Medgyesegyháza központjában a 1970-es évek elején két 3 szintes tömbház épült. A tömbházak területe (523/1 hrsz) és a mellette fekvő, közterületről nem megközelíthető, zöldterület területe (535/1 és 536/1 hrsz) a településszerkezeti tervben kisvárosias lakóterületként került kijelölésre. A terület már kialakultnak tekinthető, új építési lehetőséget csak lapostető magastetővé való átépítése jelenthet.

b) Kertvárosias lakóterületek (Lke)

A terület sűrű beépítésű, kertes, 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek elhelyezésére szolgál.

Medgyesegyháza esetében a kertvárosias lakóterület a település központjához közel fekvő, azt gyakorlatilag körülölelő terület. A kertvárosias lakóterületen a hagyományos gazdálkodási tevékenység és állattartás nem folytatható.

Új kertvárosias lakóterület kialakítására a terv a Dózsa György - Rákóczi - Damjanich - Deák Ferenc utcák által határolt terület tömbfeltárása során ad lehetőséget (2,9 ha, ~35 telek).

Az övezetben a kialakult beépítési módhoz igazodva jellemzően 4,5 m a megengedhető építménymagasság és 30% megengedhető legnagyobb beépítettség.

c) Falusias lakóterületek (Lf)

A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

Medgyesegyháza és Bánkút területének - a településrészek központjától eltekintve - jelentős része falusias lakóterület. A kialakult hagyományoknak megfelelően a

szabályozás során lehetőséget kell biztosítani a gazdálkodási tevékenység folytatására. Ezért a készítendő helyi építési szabályzatban a lakóépületeken kívül a gazdasági tevékenységet és az állattartást kiszolgáló építmények elhelyezését is meg kell engedni. A kialakult beépítési módhoz igazodva a megengedhető építménymagasság 4,5 m.

A szerkezeti terv, a településrészek belső tartalékai (több üresen álló, elhagyatott épület illetve számos beépítetlen, üresen álló telek) miatt a belterületen kívül nem jelölt ki távlati falusias lakóterületi fejlesztési területeket.

2) Vegyes területek

a) Településközpont vegyes területek (Vt)

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyesen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a (domináns) lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A településen vegyes területként azok a tömbök kerültek kijelölésre, amelyek távlati funkciója túlnyomóan nem lakó, hanem intézményi és szolgáltató funkció.

A Településszerkezeti terv e területen kívánja elősegíteni azon településszintű igazgatási, kereskedelmi, oktatási, vendéglátó, szolgáltató ... stb létesítmények kialakítását (illetve a meglévők megtartását és fejlesztését), amelyek hatásukban és kapacitásukban túlmutatnak egy-egy lakótömbön, s településszintű igényeket elégítenek ki,

A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl. igazgatási, egészségügyi létesítmények, panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot a lehető legkisebb mértékben terhelje, s a parkolóigények kielégíthetőek legyenek.

Medgyesegyházán és Bánkúton a településrészek központi része és környezetük településközpont vegyes övezetbe kerültek. E területeken található a település intézményének és kereskedelmi egységének többsége, valamint az esetleges fejlesztési igények is itt elégíthetők ki.

3) Gazdasági területek

a) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő(!), sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

Medgyesegyházán kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egységbe került a település:

Belterületén:

- a település központi részétől délre, a Gárdonyi utca és a Báthori utca sarkán fekvő gazdasági terület (1089 hrsz),

- a település központi részén, a vasútállomás mellett fekvő „Tüzép” területe kerültek.
- a település déli részén a Gárdonyi utca mellett lévő Gabonaszárító és tároló (976 hrsz) valamint volt az üzemanyagtöltő állomás területe (975/3 hrsz),

Külterületén:

- a Haladás 1 major (096 hrsz),
- 087/78 hrsz-ú terület,
- 087/14 hrsz-ú terület,
- a László major (041/3 hrsz)
- 069/6 hrsz-ú terület,
- 056 hrsz-ú terület,
- a Virág tanya (0218 hrsz) területe és tanyához vezető út mellett fekvő terület került.

Figyelembe véve a meglévő kereskedelmi, szolgáltató területek nagyságát a szerkezeti tervben nem került kijelölésre újabb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

b) Ipari gazdasági terület (Glp)

Az ipari terület elsősorban jelentős mértékű zavaró hatású, bűzös vagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgálnak. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő épület is elhelyezhető.

E területfelhasználási egységen belül jól kezelhető a külterületi állattartó és egyéb funkciójú (szárító, raktár, dinnye felvásárló stb...) majorok területe. Így az ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe a település

Külterületén:

- a településtől nyugatra fekvő Haladás 1 major (0113/1, 0113/2 hrsz) és a hozzá kapcsolódó ipari terület (0110/8, 0112, 0122/47-48 hrsz),
- a településtől északra fekvő Mogyorós-Dinnyés major (0134/25, 0134/26, 0134/28, 0134/29, 0136/5 hrsz) és a hozzá kapcsolódó összefüggő ipari terület (0139/2, 0139/32, 0139/33, 0139/35, 0143/6, 0143/8-11, 0144/4, 0144/9-12 hrsz),
- a Haladás 2 major (0146/1, 0147/33-36 hrsz),
- a Rózsa major (0262/6-10 hrsz),
- Haladás Plussz Kft. gépműhelye (096 hrsz) (belterületbe vonandó, ipari gazdasági terület).

A szerkezeti tervben **távlati fejlesztési** területként Medgyesegyházától északra, az négy tömbből álló **új ipari gazdasági terület** lett kijelölve, amelyeket az igényeknek megfelelően, az alábbi ütemezéssel lehet művelés alól kivonni és hasznosítani:

- **I. ütem** - 5,7 ha (0144/18, 0144/19 hrsz)
- **II. ütem** - 5,4 ha (0144/21, 0144/22, 0144/23, 0144/24 hrsz),
- **III. ütem** - 4,6 ha (0144/2, 0144/25, 0144/26 hrsz)
- **IV. ütem** - 5,2 ha (0144/3, 0144/28, 0144/29, 0144/30 hrsz).

4) Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

A különleges terület:

- **zöldfelületi jellegű intézmények** (temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából - a területen lévő épület(ek) funkciója mellett - a zöldfelület használata a meghatározó.
- **egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek**, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.

A Különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötötten, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

a.) Különleges területek - zöldfelületi jellegű intézmények

Sportterület

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

A községben új sportpálya / sportterület nem kerül kialakításra. A település északi részén fekvő sportpálya (212 hrsz) átalakítása, területének növelése nem szükséges, ugyanakkor a szabályozás során lehetőséget kell biztosítani a megfelelő szociális és kiszolgáló épületek kialakításának lehetőségére.

A település déli részén fekvő lovaspálya (1601/16-26 hrsz) átalakítása sem tervezett, itt is elsősorban a kiszolgáló és szociális épületek kialakításának lehetőségét kell biztosítani.

Temető, kegyeleti park

A terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál

Medgyesegyházán:

- a település belterületén, a Hősök utcája mellett működő temető (35, 36, 37 hrsz) területe,
- a település külterületén Medgyesegyházától keletre, a 4429 jelű országos mellékút mellett lévő temető (071/10, 072 hrsz) területe,
- a település külterületén Medgyesegyházától dél-keletre fekvő tanyás térséghez tartozó temető (068 hrsz) területe

került e területfelhasználási egységbe.

Bánkúton:

- a Dózsa György utca mellett működő temető (1738 hrsz) területe, került e területfelhasználási egységbe,

- a településrész belterületének nyugati csücskében található Baross László síremléket és kápolnát (1701 hrsz), kegyeleti park területfelhasználási egységbe soroltuk.

b.) Különleges területek - egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek

Múzeumi - bemutató terület

A terület a település egyedi értékeinek megóvására, bemutatására és az azt kiegészítendő szolgáltatások elhelyezésére szolgál.

A bemutató övezetbe bánkúti volt Baross kastély és a korábban hozzá tartozó major területe kerül.

A bemutató terület fontossága nem csak a kastély, a kastélyban működtetett Baross emlékszoba miatt fontos, hanem a régi major területén lévő istálló épületek és gépszínek védelme, megőrzése, megfelelő használata miatt is, amelyek híven tükrözik a századfordulón még virágzó gazdaságok elrendezését.

A terület fejlesztése során olyan funkciók helyezhetők el, mely a Baross emlékhely és a korabeli major bemutatását az ide látogatók ellátását és elszállásolását is biztosítják.

Közlekedési építmények területei - vasúti terület

A terület kizárólag vasútállomás és egyéb, a vasút üzemelésével összefüggő gazdasági és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.

Különleges övezeti besorolást kapott a vasútállomás területe, és a vasúti szolgálati lakások területe

Különleges terület - szennyvíztisztító területe

A területen a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.

A szerkezeti terv ebbe az övezetbe sorolja be a településtől délre a 4434 jelű országos mellékút szomszédságában a közigazgatási határ mellett fekvő szennyvíztisztító területét.

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

1) Közlekedési terület és közműterület

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

A Szerkezeti Tervben az alábbi közlekedési területek kerültek feltüntetésre:

- meglévő és tervezett forgalmi utak (védőtávolság meghatározásával),
- meglévő és tervezett települési gyűjtőutak,
- meglévő és tervezett települési kiszolgáló utak,
- fontosabb meglévő és tervezett szintbeni csomópontok,
- meglévő és tervezett vasútvonalak,
- meglévő és tervezett vasúti kereszteződések,
- meglévő és tervezett helyi kerékpárút,
- meglévő és tervezett parkolók,
- főbb meglévő és tervezett gyalogos útvonal.

Forgalmi utak:

Meglévő:

- 4429 jelű Medgyesegyháza - Medgyesegyháza - Orosháza összekötő út (50-50 méteres védőtávolság),
- 4434 jelű Gyula - Pitvaros - Makó összekötő út(50-50 méteres védőtávolság),
- 44342 jelű Bánkút állomáshoz vezető út (50-50 méteres védőtávolság).

Tervezett:

- Szabadkígyós - Medgyesegyháza - Nagybánhegyes összekötő út (belterületi szakaszán - Deák utca, Batthyány utca - szélesítést kell elvégezni). A tervezett út küterületi szakaszainak a védőtávolság 50-50 méter.
- Bánkútra vezető 44342 jelű út összekötése a 4434 jelű országos mellékúttal (50-50 méteres védőtávolság).
- A település északi határában fekvő és továbbfejlesztésre tervezett iparterületet is kiszolgáló tervezett forgalmi út (továbbiakban ipari összekötő út), amely 4434 jelű országos mellékutat köti össze a tervezett szabadkígyósi úttal.
- A a település hosszútávú (15-30 év) tervei között szerepel a belterületet tehermentesítő elkerülő út megépítése. A Medgyesegyházát elkerülő út, annak megépülése után országos mellékútként fog üzemelni. Az elkerülő út védőtávolsága 50-50 méter.

Települési gyűjtőutak

Meglévő:

- 4429 jelű Medgyesegyháza - Medgyesegyháza - Orosháza összekötő út belterületi szakasza (Dózsa György utca, Szondi utca)
- 4434 jelű Gyula - Pitvaros - Makó összekötő út belterületi szakasza (Hősök utcája, Gárdonyi utca)
- Rákóczi utca

Tervezett:

- A Zsilinszky utca Deák Ferenc és Gárdonyi utca közötti szakasza, amelynek célja - a tervezett elkerülő út megépítéséig - a településközpont tehermentesítése, azáltal, hogy alternatív összeköttetést biztosít a 4434 és 4429 forgalmi utak között.
- Szabadkígyós - Medgyesegyháza - Nagybánhegyes összekötő út belterületi szakasza (Deák Ferenc és Batthány utca)

Települési kiszolgáló utak

Meglévő:

A település úthálózata kialakulnak mondható, a beállt lakóterületen lévő utcák szabályozási szélessége megfelelő, megtartandó.

Tervezett:

- A Dózsa György - Deák Ferenc - Damjanich- Rákóczi utcák által határolt tömb feltárása érdekében a szerkezeti tervben (a Dózsa és Damjanich utcákkal párhuzamosan futó, a tömböt hosszirányban feltáró) új lakóút került betervezésre.
- A szerkezeti tervben kijelölésre került az ipari fejlesztési területet feltáró és azt kiszolgáló úthálózat.

Szintben csomópontok:

Meglévő:

- 4429 jelű Medgyesegyháza - Medgyesegyháza - Orosháza összekötő út és a 4434 jelű Gyula - Pitvaros - Makó összekötő eltolt szintbeni csomópontja

Tervezett:

- Szabadkígyós - Medgyesegyháza - Nagybánhegyes összekötő út építése során a település belterületén két csomópont átépítése válik szükségessé:
 - Zsilinszky és a Deák Ferenc utcák csomópontja,
 - Deák Ferenc utca és a Dózsa György utcák csomópontja.
- az ipari elkerülő út építése során min a 4434-es, mind a tervezett országos mellékúton szükségessé válik egy-egy új csomópont kiépítése,
- a 44342 útnak a 4434 jelű országos mellékútra való kikötése során új csomópontot kell létesíteni a 4434 jelű forgalmi úton,
- a Zsilinszky utca gyűjtőúttá való átalakítása során egy új csomópont kiépítése válik szükségessé a Gárdonyi utcában.

Vasútvonalak:*Meglévő:*

- 121 sz. Kétegyháza - Mezőhegyes - Újszeged vasútvonal

Tervezett:

Az egyeztetések alapján MÁV Rt. nem tervez újabb vasútvonal építését.

Vasúti keresztezések:*Meglévő:*

- 121 sz. Kétegyháza - Mezőhegyes - Újszeged vasútvonal a 312+35 szelvényben keresztezi a 44342 sz. Bánkút állomáshoz vezető utat mely, fényesorompóval van biztosítva
- 121 sz. Kétegyháza - Mezőhegyes - Újszeged vasútvonal 258+19 szelvényében egy fényesorompóval biztosított gyalogos átjáró van
- 121 sz. Kétegyháza - Mezőhegyes - Újszeged vasútvonal belterületen a Béke utcát keresztezi, ahol biztosítás nélküli vasúti átjáró van
- 121 sz. Kétegyháza - Mezőhegyes - Újszeged vasútvonal a 263+37 szelvényben keresztezi a 4429 jelű Medgyesegyháza - Medgyesegyháza - Orosháza összekötőt és a 4434 jelű Gyula - Pitvaros - Makó összekötő utat, mely fényesorompóval van biztosítva

Tervezett:

- 121 sz. Kétegyháza - Mezőhegyes - Újszeged vasútvonal és az elkerülő út találkozásánál fényfelsorompós kereszteződés kerül kialakításra. A fényesorompós kereszteződés megépítése után feleslegessé válik, a kb. 250 méterre lévő (Béke utcai) biztosítás nélküli átjáró, ezért ez megszüntetésre kerül.
- 121 sz. Kétegyháza - Mezőhegyes - Újszeged vasútvonal 258+19 szelvényében fényesorompóval biztosított gyalogos átjárót, közúti közlekedésre alkalmas átjáróvá kell áttervezni. A 4434 sz. útról való lekanyarodást és a vasúti várakozást segítené a csomópontban kialakított irányonkénti osztályozók.

Térségi kerékpárutak:*Tervezett:*

- Mezőhegyes - Békéscsaba közötti térségi kerékpárút, amely a település közigazgatási területén belül a 4434. sz. országos mellékút külterület szakasza mellett kerül majd kialakításra,
- Medgyesegyháza és Medgyesbodzás közötti települések közötti kerékpárút, amely a 4429 sz. országos mellékút külterületi szakasza mellett kerül kialakításra.

Helyi kerékpárutak:

Meglévő:

- a 4429. sz. országos mellékút belterületi szakasza mellett a Dózsa György utcán
- a 4434. sz. országos mellékút belterületi szakasza mellett a Gárdonyi utcán, mely csak részben lett kiépítve

Tervezett:

A település meglévő gyűjtőútjai mentén:

- Hősök utca teljes hossza,
- Gárdonyi utca teljes hossza,
- Szondi utca teljes hossza,

Meglévő és tervezett parkolók:

Meglévő:

- Polgármesteri Hivatal - orvosi rendelő előtt 20 parkoló állás,
- iskola előtt 4 parkoló állás,
- sportcsarnok - uszoda 4 parkoló állás,
- a településközpontban lévő ABC mellett 12 parkoló állás
- a településközpontban lévő pékség előtt 5 parkoló állás
- bank előtt 3 parkoló állás
- régi sütő üzem előtt 3 parkoló állás
- takarékszövetkezet előtt 3 parkoló állás
- Sondi utcai vendéglő előtt 15 parkoló állás
- művelődési otthon körül 60 parkoló állás
- posta előtt 5 parkoló állás
- gyógyszertár előtt 5 parkoló állás
- vadásztársaság előtt (Dózsa Gy. 4 sz.) 5 parkoló állás
- cukrászda előtt (Dózsa Gy. 17 sz.) 4 parkoló állás
- vendéglő előtt (Dózsa Gy. 26 sz.) 3 parkoló állás
- Dózsa Gy. 48 sz. előtt 2 parkoló állás
- Öcsi pékség előtt (Dózsa Gy. 50 sz.) 3 parkoló állás
- Sporttelep előtt 6 parkoló állás

Tervezett:

- a temető előtt 10 parkoló állás,
- Tűzép telep előtt (Sondi 34 sz.) 5 parkoló állás
- régi tűzoltóság előtt 3 parkoló állás
- Szociális otthon előtt 8 parkoló állás

A Békés Megyei Állami Közútkezelő KHT megbízásából 2002 - ben elkészült a Dózsa György utca felújításának tervei, mely megvalósításra vár. A tervek alapján a következő tervezett parkolók kerülnek kiépítésre a jövőben. A parkolók az út tengelyével párhuzamosan lesznek kialakítva.

- Kossuth tér 13 sz. előtt és vele szemben 4 - 4 parkoló állás
- Kossuth tér 11 sz.(posta) szemben 4 parkoló állás
- Kossuth tér oldalában 18 parkoló állás
- Dózsa Gy. 2 sz. előtt 3 parkoló állás
- Dózsa Gy. 20 sz. előtt 4 parkoló állás
- Dózsa Gy. 25 sz. előtt 3 parkoló állás

- Dózsa Gy. 30 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 33 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 35 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 37 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 51 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 53 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. és a Kiss Ernő utca sarkán 2 parkoló állás

Meglévő és tervezett gyalogos útvonalak:

Az országos mellékutak, gyűjtőutak, és kiszolgáló utak mentén, annak beépített oldalán burkolt gyalogosjárda van kiépítve.

Kivétel:

- Ságvári utca, ahol a beépített oldalon sincs burkolt járda
- Sallai utca, ahol csak az egyik beépített oldalon van járda.

Összességében elmondható Medgyesegyháza járdahálózata 80 % -os kiépítettségű.

2) Zöldterület - közpark

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe.

Medgyesegyháza belterületén található zöldfelületek egy része egyben helyi természetvédelmi területek is. Bánkúton az egykori József főherceg kastélyparkja valamint Medgyesegyháza területén a Kossuth Lajos téri közpark és az Idősek Szociális Otthon a (volt Telbisz kastély) parkja. Mindegyikben szép idős fák díszlenek szép számmal. További, nagyobb kiterjedésű zöldterület a Csanád vezér park.

A helyi természetvédelmi területekre kezelési tervet kell készíteni.

Új közparkok:

- a Gárdonyi utca és a vasút között lévő terület;
- a település déli részén fekvő volt vásártér területe (978/2 hrsz).

Az utcák többségében ugyan vannak fák, azonban igazán egységes fasor gyakorlatilag egy utcában sem található. Kivételt képez ez alól a Nagykamarás felé kivezető Szondy utcában szinte egységesen megtalálható oszlopos thujasor, valamint a Kétegyháza felé kivezető utca, a Hősök utcájának egységes fekete fenyő sora. Azonban e két fasor nem tekinthető a tájegységre jellemzőnek. Hosszú távon javasolt egységes fasorok kialakítása, amelyek lehetőleg a tájegységre jellemző fafajokból, ill. azokhoz közel álló kertészeti változatokból álljanak.

3) Erdőterületek

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket.

Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájésztétikai szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

A magas aranykoronaérték miatt a szerkezeti terv csak minimális erdőtelepítést javasol, elsősorban a meglévő erdőfoltok bővítéseként. Emellett a szerkezeti terv az uralkodó szélirányra közel merőlegesen több helyen 25 méter széles mezővédő erdősávokat jelöl, mivel a település teljes területe deflációveszélyes, egy része pedig erősen deflációveszélyes.

Tervezett védelmi erdők:

Szántó területekből a 0194/3-5,7-10 0192/3-5, 0191/3-7, 0190/2,5-16, 0183/4,7-11,14,16-17,26-28,35-45,47-49, 0169/124-140,171-179,184-192, 0165/6, 0154/7,11-28,30-31,32-34,37-50,52-57,59-75, 0130/7-11,13-19, 0132/17, 0134/7-19,23-24, 0144/18,25,32-37,39-40, 0147/8,31,33-34,36, 0158/7-8, 0119/2, 0115/18, 0113/1, 0110/105,109, 0139/4,8-21, 093/19-22, 087/31,38,67-74,77, 03/29-34,36,41-44, 04b, 06/82-83, 0268, 0267/4-5, 0262/14-18,21-23, 0242/2-3,5-10, 0215/4-8, 0225/1, 0227/1, 0214/5-8,24, 0245, 0212/1-7, 0247/1-2, 0220/3-10, 0204/6,9-22, 046/43-73, 080/35,50, 093/17-27, 0101/5,28-34, 57-63,65-66,81 hrsz-ú területek egy része, valamint, 086/27, 0110/18, 080/29 hrsz-ú területek egésze.

Területük:118 ha.

Tervezett gazdasági erdők:

042/17-19,21-24 hrsz területen.

Területük: 14,6 ha

4) MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

a) Általános mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági területbe tartoznak a jelenleg főként szántóföldi műveléssel hasznosított területek. A kiváló minőségű termőföldek miatt a külterület túlnyomó hányada ebbe a területfelhasználásba tartozik.

Szintén ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak a külterületi lakott területek, vagyis a tanyák. Ezért a szabályozási terv készítése során a tanyák fejlesztésére, bővítésére egységes szabályozást kell kidolgozni.

A szerkezeti terven a szélerőmű céljára hasznosítható területen a tornyok építését, valamint a korábban már beépített területek (pl.: tanyák) beépíthetőségét szabályozni kell.

A vízbázisvédelmi területen belül történő építés során figyelembe kell venni a 123/1997 (VIII.18.) Korm. rendelet előírásait.

b) Általános mezőgazdasági terület - gyep

A terület nagy része BMTRT szerint a kiváló szántó kategóriába tartozik, ezért csak nagyon indokolt helyzetekben - az ökológiai hálózaton belül, ill. a mezővédő erdősáv-telepítés esetében - szüntethető meg a szántó és javasolható gyepesítés vagy az erdősítés.

Tervezett gyep az ökológiai hálón belül a gyengébb minőségű szántókból, valamint a Hajdúér-Ottlakai főcsatorna mentén 20 m-es sávban szintén szántóból minősül át:

Hrsz: 0197/6-14, 0194/2a,4-5,7-1, 0165/7-6, 0169/67-68,71-72,124-170, 06/81,92, 0265/14-16,18-34, 0277/7-9,11-13,32-43, 0267/4-5, 0262/21-23, 0279/1-9,63-64,114-120 részben, 0194/6, 0147/34 egészben. Területük:147 ha.

Gyepterületi besorolásba került az egykori, rekultiválandó szeméttelap (hrsz. 09/56), ill. a védett gyurgyalag-fészkelőhely is, mint egykori felhagyott anyagnyerőhely (0214/24b).

Emellett a régészetileg védett kunhalmok területe gyepesítendő:

Hrsz: 071/22-24, 0274/46, 0242/3, 0169/72, 0169/106-107, 0169/195-202

c) Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági területhez tartoznak az egykori zártkerti területek, melyeken jelenleg vegyes - kerti és szántóföldi művelést folytatnak. Emellett ebbe az övezetbe került a külterület keleti részén fekvő gyümölcsös (041/25-27 hrsz), amely csak a telkek felét foglalja el. A szerkezeti terv a meglévő gyümölcsös területének bővítését az ingatlanok teljes területére javasolja. Az így kialakuló gyümölcsös területe közel 3,9 ha lenne.

5) Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területhez tartoznak a vízfelületek, a vízfelületek parti sávja, valamint a vízkivételi helyek.

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

Vízfelületek:

Vízgazdálkodási terület - vízfelület területfelhasználáshoz tartoznak a vízfelületek, a vízfelületek parti sávja, a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

A terület felszíni vizekben igen szegény. Vízfelületei közé tartoznak a Hajdúér-Ottlakai főcsatorna, valamint az egyéb csatornák. Tó nem található a településen.

Vízgyűjtőterületnek minősül az összes befogadó partételtől számított 6-6 m széles sáv. Ezeket a területeket szabadon kell hagyni.

Vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek:

Vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek:

- regionális vízműutak külterületen 5 db (hrsz. 0128/5-6, 0130/4, 0150/6-7)
- belterületi vízkivételi művek (hrsz. 211/4, 1856/2 - Bánkút).

Tervezett vízgyűjtőterület nincs.

3. ÉRTÉKVÉDELEM

3.1. TÁJI ÉRTÉKEK

Országos védelem:

Kunhalom:

A külterületen található négy kunhalom, a szerkezeti tervlapon ábrázolt helyen. A *Kőrös-Maros Nemzeti Park tájékoztatása szerint még nincs elkészült kunhalom-kataszter, a térképi jelölés a helyszíni tájékoztatás alapján történt.*

Kunhalmokon kívül nincs a területen országosan védett természeti terület.

Országos védettségű természeti emlék:

Baross László síremléke Bánkúton.

Helyi védelem:

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

Bánkúton

- az egykori József főherceg kastélyparkja védett (hrsz. 1859),

Medgyesegyházán

- Kossuth Lajos téri közpark (hrsz. 121/1)
- az Idősek Szociális Otthon a (volt Telbisz kastély) parkja (hrsz. 198/1). Mindegyikben szép idős fák díszlenek szép számmal.
- az egykori homokbánya területe, amely védett gyurgyalag-fészkelőhely (hrsz. 0244).

Tervezett helyi természetvédelmi terület nincs.

A helyi természetvédelmi területen a meglévő növényállományt védeni kell. A helyi Építési Szabályzatban elő kell írni, hogy fát kivágni csak egészségügyi okokból, engedély alapján lehessen. Bármilyen építési, tereprendezési, növényültetési tevékenység is kertépítészeti engedélyhez kötött legyen.

Az 1996. évi XLII. törvény a természet védelméről, a gyeperdő és nádas területeket a természeti területek közé sorolja, s az ezen területeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni az illetékes természetvédelmi hatóságot.

Ökológiai Hálózat

Az ökológiai hálózat a település északi területére nyúlik be. (A 2003. évi XXVI. törvényben foglaltak szerint ökológiai hálózat területe beépítésre szánt területté nem jelölhető ki.)

Természeti területek

A település területén lévő összefüggő erdőterületeket, valamint a település közigazgatási területének észak-keleti csücskében fekvő gyepterületeket a megyei Területrendezési Tervnek (BMTT) megfelelően természeti területként jelöltük. A település területén kijelölt természeti területek egyben tájképvédelmi területek is.

A Natura 2000 övezetében a település észak-keleti csücskében fekvő ökológiai hálózaton belül található gyeptoltok tartoznak.

3.2. MŰVI ÉRTÉKEK

Országos védelem

A település közigazgatási területén jelenleg nem található országos védelem alatt álló épület.

Helyi védelem:

Az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló, 6/1999 (III.17.) ök. rendelet Medgyesegyháza közigazgatási területén az alábbi épületeket helyezte helyi védelem alá:

Ssz.	Településrész	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Bánkút	Petőfi u. 53.	1701	<i>Kápolna és Baross László sírhelye</i>
2.	Bánkút	Petőfi u. 44.	1859	<i>Kastély</i>
3.	Medgyesegyháza	Damjanich u. 51.	563/2	<i>Lakóház</i>

A településen emellett számos olyan épület található, amely vagy építészeti jegyei, vagy helytörténeti jelentősége miatt méltó lehet a helyi védelemre.

Helyi védettségre javasolt épületek (Medgyesegyháza):

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
4.	Luther u. 6	145	<i>református imaház</i>
5.	Luther u. 16	140	<i>baptista imaház</i>
6.	Luther u. 17	131/2	<i>lakóház</i>
7.	Jókai Mór u. 20.	188	<i>lakóház</i>
8.	Arany János u. 45.	731	<i>lakóház</i>
9.	Zsilinszky u. 46.	671	<i>lakóház</i>
10.	Zsilinszky u. 48	670	<i>lakóház</i>
11.	Damjanich u. 15.	536/2	<i>lakóház</i>
12.	Rákoczi u. 7.	603	<i>lakóház</i>
13.	Gárdonyi u. 3.	983/1	<i>FESZÜLET</i>
14.	Kossuth tér 2.	149	<i>templom</i>
15.	Kossuth tér 5.	198/1	<i>szociális otthon</i>
16.	Kossuth tér 10.	521	<i>templom</i>

3.3. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A településen található régészeti lelőhelyek pontos elhelyezkedése és kiterjedése az örökségvédelmi hatástanulmányban került meghatározásra.

4. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELLEM

A településszerkezeti és szabályozási terv készítésekor elsődleges szempont Medgyesegyháza tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

Felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet (a felszín alatti vizek védelméről) és a 27/2004.(XII.25.) KvVM (felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról) értelmében a település a „felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területhez” sorolandó. (A régió ivóvízellátását biztosító vízbázison, a Marosi hordalékkúpon fekszik. A hordalékkúp a helyi közüzemű vízellátás mellett a megye regionális vízellátásában is fontos szerepet tölt be, az ország kiemelten védett üzemelő és távlati vízbázisai között szerepel.)

A BMTT szerint megállapítható, hogy 50 m-en belül elérhető a vízáadó összlet felső szintje. A Maros hordalékkúpjából nyerhető ivóvízkészlet értékes, (védendő), ezért a 123/1997. évi (VII. 18.) Korm. rendelet - a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről - nem hagyható figyelmen kívül. A település külterületén Medgyedbodzás határán, és a belterületen regionális vízműutak találhatóak, amelyeknek hidrogeológiai védőidomai vannak.

A területen fontos vízvédelmi feladat a felhagyott és szabályszerűen meg nem szüntetett mélyfúrású kutak szakszerű eltömése, vagyis a szennyeződés megszüntetése.

A belterületen található termelő kutak környezetében 50 m-en belül tilos az állattartás.

A területen szennyvíztisztító telep működik, a település 60 %-ban csatornázva van, a tervekben szerepel a többi terület csatornahálózatba történő bekötése is. A tisztított víz befogadója a Bodzás-éri csatorna.

A vizsgált területen nincs jelentős élő felszíni vízfolyás. Csatornaként a Hajdúér-Ottlakai főcsatorna.

A felszíni vizek minősége védelmében a 220/2004.(VII.21.) Korm. rendeletben előírtakat kell figyelembe venni. A szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazási szabályairól a 9/2002.(III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet érvényes.

A 49/2001. (IV. 3.) Korm. rendelet - a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről - 2. számú melléklete tartalmazza azoknak a településeknek a listáját, amelyek nitrátérzékeny területen helyezkednek el. Medgyesegyháza szerepel ebben a listában, tehát a terület nitrátérzékeny. A rendelet a nitrátérzékeny területek vizeinek védelmére vonatkozóan előírásokat, intézkedéseket is megfogalmaz. A mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak az 1. számú mellékletben meghatározott előírásokat kell betartania (trágyázási tilalmi időszak; trágyázás fagyott, hóval borított talajon; trágyázás szabályai vizek környezetében; állattartó telepek trágyatároló műtárgyainak kialakítása; öntözéssel kapcsolatos követelmények stb.) Az állattartó telephely a rendelet betartása szempontjából jól kezelhető, míg a növénytermesztéssel, elsősorban a dinnyetermesztéssel kapcsolatos esetleges szennyezések felderítése, ellenőrzése nehezebben oldható meg. Az állattartó telephelyek a korábbi hígtrágyás tartásról mára kivétel nélkül áttértek a kevésbé szennyező almos tartásmódra.

A BMTT által jelzett belvíz veszély az utóbbi, aszályos időszak miatt nem tapasztalható. Belvízrendezés, vízelvezetés témában a 4/1981 (IV.4.) OVH rendelkezéséhez kiadott Országos Vízgazdálkodási Szabályzat előírásait figyelembe kell venni.

Medgyesegyházán jelentős számban találhatóak gazdasági célú állattenyésztő telepek, valamint ipari létesítmény is, amelyek környezetvédelmi szempontból potenciális szennyezőforrások.

Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.

A településen van helyi állattartási rendelet, amely szabályozza, hogy a belterületen milyen számban milyen állatok tarthatóak, azok elhelyezési körülményeik, a szomszéd lakóháztól való távolsága, stb.

Talajvédelem

A településen kiváló termőhelyi adottságú (átlag:30 AK/ha) és homokos, néhol szikes (átlag 14 AK/ha) területek találhatóak, így a teljes település átlagos aranykorona értéke 24 AK/ha. A Békés Megyei Földhivatal a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben foglaltak alapján felhívta a figyelmet arra, hogy a termőföld beépítésre szánt területté (lakó, vegyes, gazdasági, üdülő és különleges) és beépítésre nem szánt területté (közlekedési és közműterület, zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület és vízgazdálkodási terület) való sorolásakor a földvédelmi rendelkezéseket be kell tartani, az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni. A termőföld csak különösen indokolt esetben -helyhez kötött beruházás céljára- vehető igénybe.

A Békés Megyei Területrendezési Terv a fentieknél szigorúbb előírásokat tartalmaz a területre. A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozóan a következő szabályokat mondja ki:

- Az övezetben kiváló adottságú földterület beépítésre szánt területté nem jelölhető ki.
- Kiváló adottságú szántóterület belterületbe csak a jelenlegi belterülethez kapcsolódva vonható, ezek beépítésre szánt területté csak mezőgazdasági termeléssel, feldolgozással, szolgáltatással és kereskedelemmel összefüggő céllal minősíthetők
- Ezekben a területeken elő kell segíteni az agrár-térszerkezetet előnyösen formáló fasorok, erdőrészek telepítését.
- Kiváló termőhelyi adottságú területeken meg kell akadályozni a talaj fizikai, kémiai és biológiai degradációját.

A fátlan területen jelentős a szélérozió., A lazább szerkezetű, homokos vályog fizikai féleségű talajok vannak leginkább kitéve a defláció okozta termőréteg pusztulásnak. A széléroziót elősegíti a véderdősávok hiánya, amely a területet jellemzi, ezért javasunk mezővédő erdősávok telepítését. Azonban a mezőgazdasági területeken nem javasunk, a meglévőknél túl, beépítésre szánt területet.

A területen jelenleg működő bánya nincs. Azonban az Ásványvagyon gazdálkodási követelményeknek figyelembevételével az alábbiakat kell betartani:

Az ásványi nyersanyag -a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 3. § e./ bekezdésben meghatározott talaj kivételével - kitermeléssel járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről kell beszerezni.

Levegőtisztaság-védelem

A terület a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete - a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről - alapján Medgyesegyháza a 10. légszennyezettségi zónába tartozik, ennek megfelelően a SO₂, CO, NO₂ és a benzol tekintetében a

légszennyezettségi érték a területen nem haladja meg a vizsgálati küszöböt, míg a szilárd por (PM10) esetében - elsősorban a deflációnak köszönhetően - a terület légszennyezettsége a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

A zónatípusok/csoportok a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben vannak meghatározva.

A településen mezőgazdasághoz kötődő feldolgozó tevékenység folyik, amely légszennyezéssel jár. (Terményszárítók, állattartó telepek, pörkölőüzem.)

A területen légszennyező forrásként a búzzal járó állattenyésztést kell megemlíteni, azonban a lakott területtől való távolság miatt ez nem okoz lakossági panaszt. (A háztáji állattartást a belterületi állattartásról szóló helyi rendelet szabályozza.) A gabonaszárítók és a pörkölőüzem szintén potenciális légszennyező pontforrások, azonban komoly probléma csak havária esetben fordul elő.

A későbbiekben a lakóterülethez közel eső majorokban a fejlesztések során figyelembe kell venni, hogy a búzzal járó tevékenységeket a lakott területtől a lehető legtávolabb kell elhelyezni.

Vonalas légszennyező források a közlekedésből származó légterhelések. A jelentős számú mezőgazdasági munkagépe, erőgép mellett a közúti közlekedés sorolható ebbe a kategóriába.

A dűlőutak porszennyező hatása sajnos nem elhanyagolható, valamint a tavaszi és őszi talajmunkák miatt a finom homokos vályogtalajokat deflációs hatás károsítja. Védekezésként mezővédő erdősávok telepítése szolgál.

Zajvédelem

A településen keresztül halad egy országos átmenő forgalmú út és a vasút, ezen forgalom okoz közlekedésből származó zajterhelést. Ez a terhelés azonban nem lépi túl a megengedett mértéket. Meg kell még említeni a mezőgazdasági gépek, ill. a betakarított zöldség- és dinnyeszállítás okozta időszakosan megerősödő nehézgépjármű okozta zajterhelést.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat - Közlekedési zajtól származó határértékek

	gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút...mentén	
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60	50
Gazdasági terület	65dB*	55dB*

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

2. számú táblázat - Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50dB	40dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

Hulladékgazdálkodás

A községben található egy rekultiválás előtt álló hulladéklerakó telep. Rekultiválása megoldandó feladat, a települési szilárd hulladék elszállítása azonban szervezetten történik. A döngkút már évekkel ezelőtt felszámolásra került, jelenleg az ATEV-vel állnak szerződéses viszonyban, az elhullott állati tetemeket 12 órán belül háztól elszállítják.

A lerakásra kerülő kommunális hulladék mennyiségének csökkentése érdekében javasoljuk a kommunális szilárd hulladék szelektív gyűjtési rendszerének kialakítását. A lakóterület közelében kihelyezett konténerek, ún. gyűjtőszigetek szolgálhatnak megoldásként.

A területen keletkező hulladékok besorolása, kezelése, tárolása az 1/2001.(I. 24.) KöM rendeletben (a hulladékok jegyzékéről), valamint a 98/2001.(VI.15.) Korm. rendeletben (a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről) foglaltak alapján kell történnjen.

5. KÖZMŰVESÍTÉS

5.1 VÍZI KÖZMŰVEK

Ivóvízellátás

Medgyesegyháza község vízellátása - a kedvező hidrógeológiai adottságnak köszönhetően - saját vízbázisra támaszkodva megoldott. A vízellátó hálózatot a helyi, önkormányzati tulajdonú Ivóvízellátó és Településüzemeltető Kht. üzemelteti. A beépített területen a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült.

Szennyvízelhelyezés

Medgyesegyházán a hálózattól a központi belterületi részeken 2002 végére 18 km épült ki. A szennyvízcsatorna hálózatot gravitációs rendszerrel építették ki, rajta a mélypontokon átemelő berendezések és szennyvíz nyomóvezetékek üzemelnek. A szennyvíztisztítómű a település külterületének déli csücskében került kiépítésre.

Az üzemeltető adatközlése szerint a hálózat jelenleg a központi belterületen 65 %-os kiépítettségű, de a rácsatlakozás a statisztikai adatok szerint csak 32 %-os.

Felszíni- és csapadékvíz elvezetés

A település kül- és belterületeinek területére eső csapadékvizek kisebb árkokon, vízfolyásokon keresztül a Hajdúér-Ottlakai csatornába gravitálnak. A csatorna nyugati irányba szállítja a vizeket, a végső befogadó a Tisza. Hajdúér-Ottlakai csatornánál a közelmúltban iszapkotrást hajtottak végre, ami javította a vízszállító képességét.

5.2 ENERGIA KÖZMŰVEK

Villamosenergia

A településen a villamosenergia-ellátás 100%-osnak mondható.

Hőenergia

Medgyesegyháza földgázellátásának szolgáltatója a DÉGÁZ Rt. A gázellátás táppontja részben a Gerendási, részben a Békéscsabai MOL gázátadó állomás, ahonnan az ország dél-keleti területén elhelyezkedő települések ellátását kiépítették. A gázfogadó-nyomáscsökkentőtől indul a település számára kiépített középnyomású elosztó hálózat.

A jelenleg 66,5 %-os bekötési szánt 100 %-ra emelése szükséges.

5.3. TÁVKÖZLÉS, HÍRKÖZLÉS

A településen a vezetékes és a vezeték nélküli hírközlési létesítmények is megfelelően működnek. További fejlesztési igények nem merülnek fel.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

**MEDGYESEGYHÁZA ÖNKORMÁNYZAT/2006 (.....) SZ. RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL¹**

Medgyesegyháza Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- /1/ E rendelet hatálya Medgyesegyháza közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:4000 méretarányú SZT-1, SZT-2 (belterületi) és az 1:10000 méretarányú SZT-3 külterületi) Szabályozási Tervvel együtt(továbbiakban: Szabályozási Terv) alkalmazható.
- /3/ Jelen építési szabályzat mellékletei:
 - 1. sz. melléklet: Fogalommeghatározások
 - 2. sz. melléklet: Művi értékvédelem
 - 3. sz. melléklet: Régészeti területek
 - 4. sz. melléklet: Természeti védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt területek
 - 5. sz. melléklet: Hidrogeológiai védőidom területére vonatkozó korlátozások
 - 6. sz. melléklet: Településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények
 - 7. sz. melléklet: Szabályozási tervek

A szabályozás elemei

2. §

- /1/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
 - a) szabályozási vonal;
 - b) területfelhasználási egység határa;
 - c) területfelhasználási egység besorolása;
 - d) belterület határa;
 - e) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
 - f) beépítésre szánt terület határa;
 - g) telek be nem építhető része;
 - h) kötelező telekhasználat (Zkp, E);
 - i) szabályozási terv készítési kötelezettség;
 - j) sajátos jogintézmények (beültetési kötelezettség, változtatási tilalom).
- /2/ Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása a Szabályozási terv módosítása nélkül, egyedi eljárás keretében szakhatósági vélemény alapján lehetséges:
 - a) védett területek;

¹ A dőlt betűvel szedett részek nem részei a rendeletnek, azok csak tájékoztató jellegűek, a rendelet megértését szolgálják.

- b) védőtávolságok;
 - c) védett országos, helyi értékek.
- /3/ Az /1/,/2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

Telekalakítási engedélyezési eljárás 3.§.

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telket alakítani csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Telekalakításra engedély kiadható, ha:
- a) a telekalakítás / telekosztás a szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám szabályozási terven jelölteknek megfelel,
 - b) a szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.
- /3/ Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként - kialakult beépítés esetén, jelen szabályozás idején már meglévő zárványtelkek kivételével - még átmenetileg sem jön létre:
- a) nyúlványos (nyeles) telek (lásd: fogalommagyarázat),
 - b) olyan telek, amely közútról, vagy jelen jogszabály jóváhagyását megelőzően kialakított magánútról gépjárművel nem közelíthető meg, s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- /4/ A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az előírtnál kisebb telekméretű alakulnak ki, de a telekalakítás következtében kedvezőbb állapot keletkezik és a kialakuló telek a (3) bekezdésben foglaltakat kielégíti.
- /5/ A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben (lásd: fogalommagyarázat) a kialakult telkek tovább nem oszthatók.
- /6/ A település területén közműterület céljára telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- /7/ Újonnan kialakításra kerülő magánút kizárólag meglévő zárványtelkek feltárására alakítható ki, szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás 4.§.

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen építési munkát végezni csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. (lásd: fogalommagyarázat).
- /3/ A település beépített részén, "K"-val jelölt övezetekben,
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 12 m
 - szabadon álló beépítés esetén: 16 m
 - ikres beépítés esetén: 14 m
- szélességű telek is beépíthető.
- /4/ Belterületen amennyiben egy meglévő telek nagysága nem elégíti ki az övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 550 m², és a /3/ bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.

- /5/ Ha egy építési telek területe és szélességi mérete a /3/ és /4/ bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégti ki, úgy:
- a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül újjáépíthető, felújítható, tetőtere beépíthető, alapterülete bővíthető, ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (pl. beépítettség, építménymagasság),
 - új épület nem építhető.
- /5/ Amennyiben két épület közötti távolság nem éri el az OTÉK alapján számított tűztávolságot a meglévő épület felújítható, bővíthető, tetőtere beépíthető, újjáépíthető, de az építési engedély kiadásának feltétele a tűzvédelmi hatóság hozzájárulása.
- /6/ Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti (beépítettség, építménymagasság) felújítható, tetőtere beépíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.
- /7/ A szabályozási terven jelölt temető védőtávolságán belül található, meglévő lakóépület felújítható, tetőtere beépíthető, de bővítése vagy új épület építése nem engedélyezett.
- /8/ Az ipari- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken építési engedély csak akkor adható, ha az engedély kérelemhez mellékelt - a tervezett létesítményre készített, a föld, a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a levegő védelmére vonatkozó - környezeti hatáselemzés alapján a tervezett funkcióhoz az illetékes környezetvédelmi szakhatóságok szakvéleményükben hozzájárultak.
- /9/ A település területét érinti a regionális rendszert tápláló kutak hidrogeológiai védőidomának 'B' és 'C' védőzónája. A védőzóna területén folytatható tevékenységeket - a 123/1997 (VIII.18) Korm. rendelet alapján - a rendelet 5 sz. melléklete tartalmazza..
- /10/ Amennyiben egy épület:
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - ipari gazdasági terület
- a felsorolt területfelhasználási egységekben elhelyezhető fő és gazdasági épületeknek a telken belüli elhelyezését elvi építési engedélyezés keretében kell tisztázni, mely eljárás során vizsgálandó:
- a közvetlen környezethez és az utcaképhez történő illeszkedés,
 - a szomszédos telkek és épületek rendeltetésszerű használata zavarmentességének biztosítása,
 - a csatlakozó szomszédos telkekhez és azok beépítéséhez való illeszkedés,
 - a tervezett épület, a meglévő épületek és a szomszédos épületek tömegének aránya,
 - az épület telken belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége,
 - a már meglévő épületek megközelíthetősége, rendeltetésszerű használhatósága, az új épület ezen épületekkel való kapcsolata, illeszkedése,
 - a telken további épületek elhelyezési lehetőségének biztosíthatósága,
 - a beépítési vonal,
 - az építménymagasság,
 - az épülettömeg,
 - a zöldfelületi arány,
 - a tetőidom.
- /11/ Az elvi építési engedély kérelmétől az építésügyi hatóság a jellemzők egyértelmű meghatározhatósága esetében eltekinthet.
- /12/ A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi arálynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a kerti medence, vízfelület, gyephezagos térburkolat, valamint a terepszint alatti létesítmény feletti beültetett kertrész 50 %-a.

- /13/ A település területén építési engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK vagy a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megléte biztosított.
- /14/ A település területén használatba vételi engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményhez az OTÉK és a helyi parkolás rendelet szerint szükséges parkoló, rakodó helyek megépültek.
- /15/ Az építési övezetek telkein használatbavételi engedély akkor adható ki, ha az építési övezetekre kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú területen a növényzet telepítése megtörtént.
- /16/ A beépítésre szánt területen a csatornahálózat kiépítést követően - új épület csak teljesen közművesített, építési telken engedélyezhető.
- /17/ A csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító kisberendezés (lásd: fogalommagyarázat) építése esetén is kiadható építési engedély.
- /18/ A csatornahálózat kiépítését követően a teljes közművesítettség alól azok az építési telkek képeznek kivételt, ahol olyan alternatív, egyedi, zárt szennyvízkezelési technológiát, vagy szennyvíztisztító kisberendezést alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Építmények elhelyezése

5. §

- /1/ Építmények elhelyezése, ha jelen szabályzat területfelhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- /3/ A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:
 - a) belterületen, védett természeti területen, ökológiai háló területén, természeti területen, tájképvédelmi területen, kertterületen kivételes esetben sem helyezhető el;
 - b) egyéb területeken csak okleveles tájépítészmérnök által készített tájképvédelmi, tájlesztettkai szakvélemény (lásd: fogalommagyarázat) alapján helyezhető el.
- /4/ 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:
 - a) kerti építmény (lásd fogalommagyarázat);
 - b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
 - c) közműbecsatlakozás építménye;
 - d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
 - e) zárt szennyvíztároló;
 - f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /5/ Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
 - a) közműbecsatlakozás építménye;
 - b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /6/ Föld feletti tartályos PB-gáz nyitott színben helyezhető el, közterület felől növényzettel takarva.

- /7/ A településen legfeljebb alapincézet, földszintes, tetőtérbeépítésű épület építhető.
- /8/ Azokban az építési övezetekben, ahol az övezet előírásai ezt külön nem tiltják, több főépület is engedélyezhető, illetve melléképület építhető.

Beépítési mód, építési hely

6. §

- /1/ A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
 - a) O oldalhatáron álló,
 - b) SZ szabadon álló,
 - Z zárt sorú,
 - I ikres.
- /2/ Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
 - a) észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár az utcában kialakult állapotnak megfelelően.
 - b) a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár
- /3/ Zárt sorú beépítés esetén az építési helyek mindkét telekhatára közös.
- /4/ Egyes beépítési módok esetében alkalmazható épület elhelyezés az 1 számú függelékben foglaltak szerint lehetséges.
- /5/ Saroktelkek beépítési módja:
 - a) szabadon álló beépítési mód esetén: szabadon álló,
 - b) zárt sorú, oldalhatáron álló beépítés esetén- az utcakép egységessége, a településszerkezet megőrzése érdekében - a telket szabadon állóként is be lehet építeni,úgy, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.
- /6/ Az előkert, mely egyben építési vonal:
 - a) túlnyomórészt beépített telektömb esetén: a tömb érintett utcaszakaszán kialakult állapothoz igazodó kell legyen.
 - b) Új beépítés esetén:
 - lakóterület esetében: legalább 5 m;
 - gazdasági terület esetében : legalább 10 m;
 - egyéb esetben: legalább 5 m.
- /7/ Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete 5,0 m, s az épület helye az így kijelölhető építési helyen belül szabadon megválasztható.
- /8/ Az oldalkert és hátsókert:
 - a) az OTÉK szerinti, ha a Szabályozási terv másként nem jelöli.

II. FEJEZET KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

Helyi védelem 7.§.

- /1/ A településen a 2. számú melléklet szerinti épületek, építmények részesülnek helyi védelemben
- /2/ Helyi védett épület törlése és felvétele, illetve a helyi értékvédelmi terület határvonalának módosítása e rendelet 2.§ /2/ bekezdése alapján a rendelet módosítása nélkül is elvégezhető.
- /3/ A helyi védett épületek (bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés...stb) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.
- /4/ Helyi védett épület bontása csak indokolt esetben - életveszély-elhárítás - lehetséges, bontás előtt a helyi védett ingatlant a 7.§ /2/bekezdése és a 2.§ /3/ bekezdése előírásait figyelembe véve törölni kell a védett épületek listájáról.
- /5/ Helyi védett épület bontása indokoltságának megállapításához a bontási engedélyhez építészeti szakvélemény csatolása szükséges.
- /6/ Helyi védett épület telkén új kerítés vagy kapu építése esetén csak kovácsoltvas vagy fa szerkezetű kerítés, kapu engedélyezhető.

Általános építészeti előírások 8.§

- /1/ Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.
- /2/ Az engedélyezés során vizsgálni kell:
 - az épület szerkezetét, a felhasznált anyagokat
 - a tetőhéjazat anyagát,
 - a nyílászárók anyagát, formáját,
 - a homlokzatképzést,
 - a tetőidom, tetőgerinc formáját, irányát, hajlásszögét,
 - a faszervezetek és köelemek megjelenését az épületen,
 - a kéményeket.
- /3/ Medgyesegyháza közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.
- /4/ Az épületek egyik homlokzati felületre számított építmény magasság sem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,00 m-t.
- /5/ Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága sem haladhatja meg az 1,80 m-t.
- /6/ A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie, részbeni felújítások, festések kiegészítését akkor is elő kell írni, ha a homlokzatfelújítás egyébként nem lenne engedélyköteles.

Régészeti területek**9. §**

- /1/ Medgyesegyháza régészeti területeit a 3. sz. melléklet tartalmazza, az egyes területek a szabályozási terven pontosan lehatároltak.
- /2/ A régészeti érdekeltsgű területen, a szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- /3/ Régészeti érintettség esetén a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni, amely szerint a fokozottan vagy kiemelten védett nyilvántartott régészeti lelőhelyeken a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.
- /4/ A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken történő földmunkával járó beruházások alkalmával a szükséges régészeti szakmunka mértékét a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal esetenként, egyedileg, szakhatósági állásfoglalásban határozza meg. A földmunkával járó tevékenységet csak a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági állásfoglalásában megfogalmazott feltételek teljesülése esetén szabad elkezdni.
- /5/ Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- /6/ A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- /7/ A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

Reklám, hirdetőtábla**10. §**

- /1/ Medgyesegyháza teljes területén 1 m² meghaladó méretű cégér(ek), reklámhordozó(k) és hirdetőtáblá(k) reklánfelirat és fényreklám csak építési engedély alapján létesíthető. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, hirdetmények, melyek az arra állandósított és engedélyezett hirdető-berendezéseken helyezhetők el.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez - a 45/1997. KTM rendeletben foglaltakon túlmenően - csatolni kell:
 - a) a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - b) a tervezett reklám illetve hirdetőtábla színes grafikai tervét
 - c) a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet.

Közterületek, közterek kialakítása**11. §.**

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
 - a) a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők
 - b) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti
 - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza

- d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza
 - e) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- /3/ Közterületen pavilon, árusító fülke csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.
- /4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhető el.

Szabályozási terv készítésének kötelezettsége

12.§

- /1/ Medgyesegyháza egyes települési területén az összetett településrendezési feladatok megoldására a szabályozási terv részletesebb vizsgálatokon alapuló szabályozási terv készítésének kötelezettségét írta elő az alábbi területeken:
Városkapu nyugati területet (Vörösberény iskola és kapcsolódó területek a szabályozási terven jelöltek szerint) - SZTK1
- /2/ A szabályozási terv elkészültéig a 57.§ (2) bek. szerinti változtatási tilalom van hatályban.

Táji és természeti értékek védelme

13.§.

- /1/ A gyepek, erdők és nádas területeket érintő művelési ágváltoztatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a területileg illetékes természetvédelmi szakhatóságot erdő területek esetében, emellett az Állami Erdészeti Szolgálatot.
- /2/ Az élővilág (flóra, fauna) igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- /3/ A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megővését. Ennek megfelelően a település területén a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
- /4/ Az ökológiai hálózaton, NATURA 2000 területen, természeti területen, tájképvédelmi területen belül épület, építmény még kivételes esetben sem helyezhető el.
- /5/ A településkép, a település zöldfelületi rendszerének és növényállományának megővése érdekében a település beépítésre szánt területein és közcélú zöldfelületein (parkok, erdők, fasorok) élő fát kivágni csak fakivágási engedély alapján szabad.
- /6/ A kivágott fákat pótolni kell, a pótlás mértéke meg kell egyezzen a kivágott fa törzsátmérőjével.
- /7/ Külterületen, beépítésre nem szánt területen, a szerkezeti jelentőségű utak, vízfolyások mellé fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat, galéria növényzetet fel kell újítani.
- /8/ A közterületek, közparkok fásításánál, út menti fasorok telepítésénél elsősorban lombos, a tájra jellemző, honos fajok telepítendőek. A gyorsan öregedő, könnyen törő, illetve szemetelő vagy allergiakeltő fajok telepítése tilos.
- /9/ A fasorok létesítéséhez fánként legalább 4m²-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.
- /10/ A közlekedési és közmű létesítmények telepítésekor, átépítésekor, a gazdaságos területhasználatra és a tájképi, esztétikai követelmények betartására kiemelt figyelmet kell fordítani.

- /11/ A mezőgazdasági területeken történő művelési ágakon belüli változtatást be kell jelenteni a földhivatalnak.

Országos jelentőségű természetvédelmi területek és értékek 14.§.

- /1/ A településen található országos jelentőségű védett természeti értékek felsorolását a 4. sz. melléklet /1/ bekezdése tartalmazza.
- /2/ A szabályozási terven feltüntetett kunhalom országos jelentőségű védett természeti emlék, ezért a hatályos természetvédelmi törvény és rendeletei vonatkoznak kezelésére.
- /3/ A kunhalmok 100 m-es körzetén belül, annak állapotát, fennmaradását veszélyeztető tereprendezési tevékenységet folytatni tilos.
- /4/ A kunhalmok keletkezéskori környezeti állapotát, gyepes megjelenését helyre kell állítani.

Helyi jelentőségű természetvédelmi értékek 15.§.

- /1/ A településen a helyi jelentőségű, e rendelettel védetté nyilvánított természeti értékeket, a Szabályozási terv, tételes felsorolásukat a 4. számú melléklet /2/ bekezdése tartalmazza.
- /2/ A helyi védelem alatt álló természeti értékeket meg kell őrizni, rendszeres gondozásuk, fenntartásuk, dendrológiai- kertészeti szakvélemény előírásai, illetve szakértő közreműködésével lehetséges. Gondozásuk a tulajdonos, illetve a kezelő kötelessége.
- /3/ A helyi védelem alatt álló fa kivágása csak szakvéleménnyel alátámasztva, engedély alapján lehetséges, egyéb esetekben fát kivágni nem szabad. A védelemről az ingatlan tulajdonosát értesíteni kell.
- /4/ A fák kivágása akkor engedélyezhető, ha azt
- a) a fák egészségi állapota,
 - b) balesetveszély elhárítás,
 - c) vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /5/ A kivágást követő egy éven belül, a helyi jelentőségű védett természeti érték helyén, a természeti emlék, a jogszabály szerinti fapótlási kötelezettség szerint kétszeres mennyiségben, azonos fafajjal és fajtavál pótlendő.
- /6/ A védelem alatt álló fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül nem helyezhető el épület és a gyökérzónát károsító építmény.

Környezetvédelem 16.§

- /1/ Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c) kizárja a környezetkárosítást.
- /2/ A védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény csak az illetékes szakhatóság(ok) hozzájárulásával létesíthető. A beépíthetőség feltételeit az építésügyi hatóság állapítja meg a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és

- az illetékes szakhatóságok véleménye alapján. A káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- /3/ Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
 - /4/ A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi *határértékek*nek a telek határán teljesülniük kell;
 - /5/ A területen a 20 férőhelyet elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 10 férőhelyet elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
 - /6/ A rombolt és szennyezett felszíni területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően, rekultivációs terv alapján kell helyreállítani és elsősorban zöldfelületként újrahaznosítani.
 - /7/ Medgyesegyháza - a 49/2001 (IV.3.) Korm. Rendelet 2 - es számú mellékletében foglaltak alapján - nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. Ebből következően a település teljes területén be kell tartani a „jó mezőgazdasági gyakorlatra” vonatkozó előírásokat (trágyázásra, trágyakezelésre, továbbá az erózióvédelemre és az öntözésre).
 - /8/ Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó, üdülő és intézményi funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
 - /9/ Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

Felszíni és felszín alatti vizek védelme

17. §

- /1/ A település területét érinti a regionális rendszert tápláló kutak hidrogeológiai védőidomának 'B' és 'C' védőzónája. A védőzóna területén folytatható tevékenységeket - a 123/1997 (VIII.18) Korm. rendelet alapján - a rendelet 5 sz. melléklete tartalmazza.
- /2/ A hidrogeológiai védőidom 'B' zónájában:
 - a) csak a vízügyi felügyelet, növényegészségügyi és talajvédelmi hatóság, valamint a környezetvédelmi hatóság által alkalmasnak tartott növénytermesztési technológia folytatható.
 - b) önellátást szolgáló állattartás korlátozás nélkül megengedett
 - c) árutermelő állattartás során a trágyalét vízzáró tartályban kell gyűjteni. és ellenőrzött módon a hidrogeológiai védőidom területén kívül lehet felhasználni.
 - d) a szennyvizek szikkasztását azonnali hatállyal fel kell számolni.
- /3/ A hidrogeológiai védőidom 'C' zónájában növénytermesztés megkötések nélkül folytatható, azonban:
 - a) önellátást szolgáló állattartás korlátozás nélkül megengedett
 - b) árutermelő állattartás során a trágyalét vízzáró tartályban kell gyűjteni. és ellenőrzött módon a hidrogeológiai védőidom területén kívül lehet felhasználni.
 - c) a szennyvizek szikkasztását azonnali hatállyal fel kell számolni.
- /4/ A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó

- szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők, oda kizárólag a vonatkozó jogszabály (220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet) I. védettségi kategóriájának megfelelő szennyvizek vezethetők.
- /5/ A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.
 - /6/ A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útsózási anyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben lehet elhelyezni.
 - /7/ Állattartó épület felszíni vizek partételtől számított 200 méteren belül nem létesíthető.
 - /8/ Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az Önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, melynek költsége a terület tulajdonosát terheli.
 - /9/ A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.

A levegő védelme

18. §

- /1/ A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak.
- /2/ A területen csak olyan létesítmények, technológia helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- /3/ Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek közigazgatási területen csak az állattartási rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.
- /4/ Lakóterületen állattartó építmények ételkészítől, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méter védőtávolságon belül nem építhető.

A termőföld védelme

19. §

- /1/ A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételes esetben lehet felhasználni. A 30AK-nál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás céljára - vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.
- /2/ Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- /3/ A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- /4/ Építés előkészítési munkák, tereprendezés során használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- /5/ Kommunális szennyvíz, szennyvíziszap, egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő elhelyezése tilos.

- /6/ Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- /7/ A település területén tilos a szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.
- /8/ Minden területen az erózióveszély mértékének megfelelő tevékenység végezhető, törekedve arra, hogy a tevékenység hatására az a lehető legkisebb mértékre csökkenjen.
- /9/ A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédőszer csurgalékvíze nem kerülhet.
- /10/ A mezőgazdasági területeken történő művelési ágakon belüli változtatást be kell jelenteni a földhivatalnak.

Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

20. §

- /11/ A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.
- /12/ A hulladék gyűjtése, tárolása, csak a környezet veszélyeztetését kizáró módon, zárt térben vagy zárt gyűjtőedényben történhet.
- /13/ A település területén tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése. Magánterületen történő végleges elhelyezés csak a hatóságok engedélyével történhet.
- /14/ A település területén új hulladéklerakó, vagy hulladékártalmatlanító nem létesíthető.
- /15/ Sziárd vagy folyékony hulladék a település közigazgatási területére más területekről nem hozható be, tárolás illetve ártalmatlanítás céljából, kivéve újrahasznosítás esetén.
- /16/ A település területén tilos közterületen építési vagy egyéb kommunális hulladék elhelyezése. Magánterületen történő végleges elhelyezés csak a hatóságok engedélyével történhet.
- /17/ A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- /18/ A veszélyes hulladék átmeneti tárolása, a vonatkozó jogszabályok szerint, a talaj, a talajvíz, illetve a levegő szennyezése nélkül, zárt térben történhet.
- /19/ Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, kommunális hulladéklerakó telep, hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.
- /10/ A hulladékot a hasznosítás elősegítése érdekében a hasznosítási, technológiai, gazdasági lehetőségeknek megfelelően elkülönítve kell gyűjteni.
- /11/ Az illegális hulladéklerakók felszámolandók, területük rekultiválandó.
- /12/ A jelenleg használatban lévő hulladéklerakó területén a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő, folyamatos rendezést, (legalább takarást) kell alkalmazni.
- /13/ Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- /14/ Állati tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- /15/ A település közigazgatási területén döngkút, döngtemető nem létesíthető. Döngkonténer a belterület határától legalább 500,0 m es védőtávolság biztosításával létesíthető.

- /16/ A jelenleg még csatornázatlan szakaszokon a csatornahálózat kiépüléséig csak zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.
- /17/ A szennyvízcsatorna kiépülését követően kötelezni kell az ingatlantulajdonosokat a rákötésre. A meglévő zárt gyűjtőket és az egyedi szennyvízkezelési megoldásokat a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakoztatása után fel kell számolni.

A zaj elleni védelem

21. §

- /1/ A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben a lakóterületre meghatározott határértéket nem haladhatja meg.
- /2/ A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. *(Zajvédelmi szempontból - a közlekedésből származó - megengedett A-hangnyomásszint a települési utak mentén nappal 55dB, éjjel 45 dB, egyéb lakóterületeken 50/40 dB.)*
- /3/ Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.
- /4/ A zaj- és rezgésvédelmi övezeti előírások megtartásáról az építési engedély kérelmében a kérelmezőnek nyilatkoznia kell.

III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek 22. §.

- /1/ Medgyesegyháza területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

Kisvárosias lakóterület	(Lki)
Kertvárosias lakóterület	(Lke)
Falusias lakóterület	(Lf)
Településközpont vegyes terület	(Vt)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
Ipari gazdasági terület	(Gip)
Különleges területek	
sportterület	(K-sp)
temető, kegyeleti park	(K-t, K-kgy)
vasúti terület	(K-vá)
múzeumi bemutató terület	(K-bá)
szennyvíztisztító területe	(K-szt)

Kisvárosias lakóterület 23.§

- /1/ Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lki jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Kisvárosias lakóterületen az OTÉK 12.§ (2) bekezdésében felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- többlakásos lakóépület;
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - sportépítmény;
- /3/ Kisvárosias lakóterületen az OTÉK 12.§ (3) bekezdésében felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- szálláshely szolgáltató épület;
 - igazgatási épület;
- /4/ Kisvárosi lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- üzemanyagöltő állomás;
 - termelő kertészeti építmény;
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- /5/ A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lki1	SZ	K	K	K	12,0	40	1,0

K - kialakult állapot
SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 4. § (16, 17, 18) bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet építési telkein a fő rendeltetés szerinti funkció legfeljebb 2 épületben nyerhet elhelyezést.
- /8/ Kisvárosias lakóterületen melléképület nem helyezhető el.
- /9/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
a) terepszint alatt.
történhet.
- /10/ Kisvárosias lakóterületen a következő melléképítmények helyezhetők el:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m² felületű kirakatszekrény;
d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz);
e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
g) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem;
h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- /11/ Kisvárosias lakóterületen állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek nem helyezhetők el.
- /12/ Kisvárosias lakóterületen, az övezethatár kivételével, épített kerítés nem helyezhető el.
- /13/ Legnagyobb beépítettségként K-val jelölt építési telek beépítettsége tovább nem növelhető, új épület csak meglévő épület bontása esetén, annak alaprajzi kontúrján belül építhető.
- /14/ A szabályozási terven jelöltek szerint az építési telken belüli használati módot meg kell tartani. (Zfp-zöldfelület, park)
- /15/ Az övezetben a meglévő lapostetős épületre magastető építhető, s a tetőtér beépíthető.

Kertvárosias lakóterület 24. §

- /1/ Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ Kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13.§ (2) bekezdésében felsoroltak közül önálló

épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület;
 - e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- /3/ Kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13.5 (3) bekezdésében felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény;
 - b) sportépítmény;
 - c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény;
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület.
- /4/ Kertvárosias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő állomás;
 - b) szálláshely szolgáltató épület;
 - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - d) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- /5/ A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lke1	0	700	14	30	4,5	60	0,7

0 - oldalhatáron álló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 4. § (16, 17, 18) bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /8/ Kertvárosias lakóterületen a megengedhető legnagyobb szintszám F+T.
- /9/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- a) járműtároló;
 - b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - d) barkács műhely;
 - c) műterem;
 - d) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - e) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - f) kereskedelmi-, szolgáltató épület
- helyezhető el.
- /10/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - b) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén;
 - c) terepszint alatt (támfalgarázs is) történhet.
- /11/ Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - b) hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1

- m²);
 - c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m² felületű kirakatszekrény;
 - d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
 - f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - g) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- /12/ Az építési övezet területén állattartást szolgáló épületek nem létesíthetők.
- /13/ Az építési övezetben elhelyezhető kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó és szálláshely-szolgáltató épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 500 m²-t.

Falusias lakóterület

25. §

- /1/ Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.
- /2/ Falusias lakóterületen az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
- a) legfeljebb egy lakásos lakóépület;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - c) szálláshely szolgáltató épület;
 - d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - e) kézműipari építmény;
 - f) sportépítmény.
- /3/ Falusias lakóterületen az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:
- a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
 - b) termelő kertészeti építmény.
- /4/ Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
- a) üzemanyag-töltő állomás.
- /5/ A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Lf1	O	700	14	30	4,5	60	0,6
Lf2	O	1000	14	30	4,5	60	0,6
Lf3	O	1400	14	20	4,5	60	0,6
Lf4	O	2000	18	20	4,5	60	0,6
Lf5	I	700	14	30	4,5	60	0,6

O - oldalhatáron álló beépítés

I - ikres beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 4. § (16, 17, 18) bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- /8/ Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- járműtároló;
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület;
 - barkács műhely;
 - műterem;
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
 - a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
 - kereskedelmi-, szolgáltató épület
- helyezhető el.
- /9/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 - önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén;
 - terepszint alatt (támfalgarázs is) történhet.
- /10/ Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
 - építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m² felületű kirakatszekrény;
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- /11/ Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi. Az állattartási rendelet megalkotásáig - helyi vízbázis hidrogeológiai védőterületének határain kívül - állattartó épület elhelyezhető.

- /12/ Falusias lakóterületen lévő lakatlan, romos épületek elbontásáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- /13/ Amennyiben az épület elbontásáról a tulajdonos magától, illetve felszólításra sem gondoskodik, úgy az Önkormányzat jogosult a tulajdonos költségén elbontani az épületet/építményt.
- /14/ A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület, építmény nem helyezhető el.

Településközpont vegyes terület
26. §.

- /1/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- /2/ Településközpont vegyes területen az OTÉK 16.§ (2) bekezdésben felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
 - a) legfeljebb hatlakásos lakóépület;
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - f) sportépítmény;
- /3/ Településközpont vegyes területen az OTÉK 16.§ (3) bekezdésében felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
 - a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény;
 - b) termelő kertészeti építmény.
- /4/ Településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
 - a) üzemanyagotöltő állomás;
 - b) önálló épületként egyéb gazdasági építmény;
 - c) önálló főépületként termelő kertészeti építmény.
- /5/ A településközpont vegyes építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Vt1	SZ	2000	24	30	6,0	40	0,7
Vt2	O	2000	24	30	4,5	40	0,7
Vt3	O	1000	18	30	4,5	40	0,7
Vt4	Z	2000	18	30	7,5	40	0,7
Vt5	Z	2000	30	30	6,0	40	0,7
Vt6	Z	550	14	30	6,0	40	0,7

- O - oldalhatáron álló beépítés
 SZ - szabadonálló beépítés
 Z - zárt sorú beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 4. § (16, 17, 18) bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető, amennyiben legalább az egyik közfunkciót lát el.
- /8/ Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
 a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
 b) terepszint alatt (támfalgarázis is) történhet.
- /9/ Településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
 a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
 b) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal, legfeljebb 1 m²);
 c) építési engedély alapján legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, legfeljebb 2m² felületű kirakatszekrény;
 d) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz);
 e) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor, épített tűzrakóhely;
 f) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
 h) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő;
- /10/ Az építési övezet területén templom építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság túlléphető maximum 3,0 méterrel.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 27. §.

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek lehelyezésére szolgál.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19.§ (2) bekezdésben felsoroltak közül önálló épületként elhelyezhető:
 a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
 b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;

- c) igazgatási, egyéb irodaépület;
- /3/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19.§ (3) bekezdésében felsorolt kivételesen elhelyezhető épületek közül, az érdekelt szakhatóságok hozzájárulása esetén elhelyezhető:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - egyéb közösségi, szórakoztató épület;
 - üzemanyagtöltő állomás;
 - sportépítmény.
- /4/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház.
- /5/ A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gksz1	O	30	2000	30	4,5	40	0,8
Gksz2	SZ	30	5000	30	4,5	40	0,8

O - oldalhatáron álló beépítés
 SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet:
- belterületen lévő, vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó építési telkei - az 4. § (16, 17, 18) bekezdések figyelembevételével - teljes közművesítettség;
 - belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó építési telkei részleges közművestettség esetén építhetők be,
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /9/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását az 4.§ (9)-(10) bekezdésekben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /10/ Új épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

Ipari gazdasági terület 28.§

- /1/ Ipari gazdasági terület, a Szabályozási Terven Gip jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely olyan gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- /2/ Az ipari gazdasági területen az építmények elhelyezése és használata szerint az alábbi területekre osztható:
- Jelentős mértékű zavaró hatású terület
- agráripari

Ipari gazdasági terület - agráripari terület

29. §.

- /1/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület, a Szabályozási terven Gip-a jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Ipari gazdasági terület agráripari területen az OTÉK 20.§ alapján önálló épületként elhelyezhető:
- nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
 - egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
 - egyéb ipari létesítmény.
- /3/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen elhelyezhető:
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
 - igazgatási és egyéb irodaépület.
- /4/ Ipari gazdasági terület agráripari területen kivételesen sem helyezhető el:
- parkolóház és üzemanyagtöltő állomás;
 - gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
- /5/ Az ipari gazdasági terület agráripari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m ²)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
Gip-1	SZ	60	5000	30	7,5	40	0,8
Gip-2	SZ	80	10000	30	7,5	40	0,8

SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet:
- belterülethez közvetlenül kapcsolódó építési telkei - az 4. § (16, 17, 18) bekezdések figyelembevételével - teljes közművesítettség
 - belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó építési telkei részleges közművestettség esetén építhetők be, .
- /7/ Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.
- /8/ Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- /9/ Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását az 4.§ (9)-(10) bekezdésekben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze.
- /10/ Az újonnan beépítésre kijelölt ipari gazdasági terület agráripari területeken telekalakítási-, valamint építési engedélyt kiadni csak szabályozási terv alapján lehet.
- /11/ A szabályozási terv elkészítéséig a területet az 56.§. /2/ bekezdés szerint változtatási tilalom terheli.
- /12/ Ipari gazdasági terület agráripari területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

- /13/ Az építési övezet területén új épület csak előzetes környezetvédelmi hatástanulmány alapján létesíthető, mely kötelezettség alól kizárólag a környezetvédelmi hatóság előzetes állásfoglalása alapján mentesülhet a beruházó.
- /14/ Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély ennek meglétekor adható ki.
- /15/ Az övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatár mellett min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-,fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

Különleges területek

30. §.

- /1/ Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:
- a) sportterület (K-sp)
 - b) temető terület (K-t)
 - c) vasúti terület (K-vá)
 - d) múzeumi bemutató terület (K-b)
 - e) szennyvíztisztítómű területe (K-szt)
- /2/ A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem lehetséges.

Sportterületek (K-Sp)

31.§.

- /1/ Különleges terület sportterület a Szabályozási Terven K-sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ Különleges terület sportterületen kizárólag:
sportépítmények;
a) szabadtéri sportépítmények;
b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
c) szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;
d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- /3/ Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.
- /4/ A különleges terület sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb terület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-sp	SZ	5000	40	10	4,5	60	0,15

K - kialakult állapot
SZ - szabadonálló beépítés

- /6/ Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, az 4. § (16, 17, 18) bekezdések figyelembevételével.
- /7/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /8/ Új sportterület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- /9/ Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.
- /10/ Sportcsarnok elhelyezése esetén az engedélyezési eljárás során utcaképtervet és látványtervet kell készíteni.
- /11/ Sportcsarnok építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 6 méterrel túlléphető.
- /12/ Legnagyobb beépítettségként K-val jelölt telek beépítettsége tovább nem növelhető.

Temetők területe (K-T) 32.§.

- /1/ Különleges terület temető terület a Szabályozási terven K-t, illetve K-kgj jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A különleges terület temető terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb terület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-t	SZ	K	K	5	4,5	80	0,15

K - kialakult állapot
SZ - szabadonálló beépítés

- /3/ Az építési övezet építési telkei már részleges közművesítettség esetén is beépíthetők.
- /4/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
- /5/ A temetők körül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.
- /6/ A temető telkétől megtartandó védőtávolság 30m. A védőtávolságon belül új épület, építmény nem helyezhető el, állattartó tevékenység nem folytatható, vízkivételi hely nem létesíthető, valamint étkezési célra történő növénytermesztés, illetve a talaj állékonyságát befolyásoló tevékenység nem folytatható. Meglévő épület esetén az épület felújítható - amennyiben az építési

övezet egyéb előírásait kielégíti - meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, alapterülete bővíthető, tetőtere beépíthető, de új épület nem helyezhető el.

- /7/ Harangtorony, illetve harangláb építése esetén a megengedhető legnagyobb építménymagasság az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3 méterrel túlléphető.

Múzeumi bemutató terület (K-B)

33.§

- /1/ A terület főként a település egyedi értékeinek megóvására, bemutatására elhelyezésére szolgál.
- /2/ A K-b bemutató övezetbe a bánkúti Baross emlékmúzeum (1859 hrsz) és környezete (1855, 1856/1 hrsz) kerül.
- /3/ Az övezet területén új épület nem építhető.
- /4/ A területen elhelyezkedő emlékmúzeum épülete felújítható, de nem bővíthető. A terület úgy rendezendő, hogy a Baross emlékhely és környékének bemutatását biztosítsa.
- /5/ Az övezet területe helyi értékvédelmi terület, melyen új épület nem építhető és a természetes terepszint megváltoztatása kizárólag életveszély elhárítás céljából lehetséges.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-b	SZ	K	K	K	K	60	0,15

- K - kialakult állapot
SZ - szabadonálló beépítés

Vasútállomás terület (K-Vá)

34.§

- /1/ Különleges terület vasútállomás terület a Szabályozási terven K-vá jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban vasútállomás és egyéb, a vasút üzemelésével összefüggő gazdasági és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.
- /2/ Különleges terület vasútállomás területen kizárólag:
- vasútállomás épületei;
 - a területet használók - utazóközönség - ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények;
 - vasútállomás gazdasági és irodai kiszolgáló létesítményei;
 - szolgálati lakások.
- helyezhetők el.
- /3/ A különleges terület vasútállomás terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-vá	SZ	K	K	30	6,0	60	0,6

- K - kialakult állapot
SZ - szabadonálló beépítés

- /4/ Az építési övezet építési telkei kizárólag teljes közművesítettség esetén építhetők be.
/5/ Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.
/6/ Különleges terület vasútállomás területen legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.

Szennyvíztisztítómű területe (K-Szt)

35.§

- /1/ Különleges terület szennyvíztisztítómű terület a Szabályozási terven K-szt jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.
/3/ A különleges terület szennyvíztisztítómű terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
K-szt	SZ	2000	30	10	4,5	80	0,2

- SZ - szabadonálló beépítés

- /3/ Az övezet területén minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.
/4/ A szennyvíztisztító körül kijelölt 150 méteres védőtávolságon belül lakóépület nem helyezhető el.

Beépítésre nem szánt területek

36. §.

- /1/ Medgyesegyháza területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

Zöldterület	(Zkp)
Erdőterületek:	
Védelmi (védett és védőerdő)	(Ev)
Gazdasági	(Eg)
Mezőgazdasági területek:	
Általános mezőgazdasági terület - szántó	(Má1)
Általános mezőgazdasági terület - szélerőmű	(Má-Sz)
Általános mezőgazdasági terület - nádas	(Má-N)
Kertes mezőgazdasági terület	(Mk)
Vízgazdálkodási terület:	
Vízbázis:	(Vb)
Vízfelszín:	(Vf)
Közlekedési terület:	

Közúti	(KÖu)
Közműterület:	
Trafó állomás	(Kmu-E)
Gázközművek	(Kmu-G)

Zöldterület

37. §

- /1/ Zöldterület (közpark, közkert - ld. *Fogalommagyarázat*) a Szabályozási Terveken **Zkp** jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást, játszást szolgáló közterület.
- /2/ Zöldterületen az *OTÉK 27.§* alapján
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény(sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
 - vendéglátó épület,
 - a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
- /3/ A zöldterület legalább 80%-át növényzettel fedetten, több szintben (gyep, cserje, fa) kell kialakítani és fenntartani.
- /4/ A zöldterületen az épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el.
- /5/ A zöldterületek rendeltetésszerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.
- /6/ A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.
- /7/ Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak szakember által végezhető akkor, ha azt
- a fák egészségi állapota,
 - balesetveszély elhárítás,
 - vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.
- /8/ A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - betegséget nem okozó - növények telepíthetők.
- /9/ Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezet esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.
- /10/ A zöldterületek rendeltetésszerű, akadálymentes használatát biztosítani kell.
- /11/ A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közparkokra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem létesíthető.

Erdőterület

38. §

- /1/ Erdőterület a szabályozási terven „E” jellel jelölt erdő művelési ágú, és a településrendezési terv szerinti erdősítésre javasolt területek.
- /2/ Az erdőterületek rendeltetésük szerint
- | | |
|------------------------------|------|
| Védelmi (védett és védőerdő) | (Ev) |
| Gazdasági | (Eg) |
- erdők lehetnek.
- /2/ Az erdőterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba szakhatóságként az Állami Erdészeti Szolgálatot is be kell vonni.
- /3/ Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

- /4/ Az erdőövezetekbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- /5/ Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illeszkedő épületek építhetők.
- /6/ Az erdőövezetekben kerítés csak vadvédelmi vagy természetvédelmi céllal létesíthető.

Erdőterület - védelmi erdők területe (Ev)

39. §

- /1/ A védelmi rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven **(Ev)** jellel jelölt területek, melyek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek (talaj, levegő stb.) valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- /2/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetében **(Ev)** épületet elhelyezni nem lehet. Az *OTÉK 32. §-ában felsorolt* építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem akadályozzák.
- /3/ A védelmi rendeltetésű erdők övezetének területén elhelyezhetők az erdőgazdasági műveléshez szükséges, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra építményei (utak, közművek, stb.).
- /4/ Az **(Ev)** övezetbe tartozó erdőterületek min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.
- /5/ Védelmi rendeltetésű erdő **(Ev)** területén a folyamatos borítottság érdekében az erdőfelújítást természetes felújító módszerekkel (fokozatos felújító vágás, szálalás, szálaló vágás) kell végezni. A tarvágás tilos.

Erdőterület - gazdasági erdők területe (Eg)

40. §

- /1/ A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven **(Eg)** jellel jelölt területek, melyeken a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek előállítására és hasznosítására.
- /2/ Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében **(Eg)** az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épületek, építmények helyezhetők el. Az építés feltételei:
 - a) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha),
 - b) a beépítés módja: szabadonálló
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%,
 - d) a megengedett maximális építménymagasság 4,5 m.

Mezőgazdasági terület

41. §

- /1/ A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - általános mezőgazdasági terület **(Má)**
 - kertés mezőgazdasági terület **(Mk)**

- /2/ Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, valamint - a továbbiakban meghatározott esetekben - lakóépületek helyezhetők el.
- /3/ Valamennyi mezőgazdasági övezet területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten - egyéb rendelkezések hiányában - az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el.
- /4/ Mezőgazdasági területen erdő, vízfelület, sportolási célú gyep is létesíthető.
- /6/ Mezőgazdasági területen létesített erdőterületen az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő „erdő” területfelhasználásba kerül.
- /7/ Mezőgazdasági területen, tanyatelek kivételével, lakóépület önállóan nem építhető. A lakóépületek magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- /8/ Földszintes gazdasági épület az előírt építménymagasságot meghaladóan max. 7,5 m építménymagassággal építhető, amennyiben az alkalmazott különleges technológia ezt szükségessé teszi.
- /9/ Mezőgazdasági területeken kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek, építmények építhetők.
- /10/ A területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani,
- /11/ Mezőgazdasági területen az erózióvédelem, és a helyi klíma javításának érdekében mezővédő erdősávok, fasorok telepítendőek a szabályozási terven jelöltek szerint.
- /12/ Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.
- /13/ Mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

Általános mezőgazdasági terület

42. §

- /1/ Általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven **(Má)** jellel szabályozott, az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület.
- /2/ Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából
- általános mezőgazdasági terület - szántó **(Má1)**
 - általános mezőgazdasági terület - szélerómú területe **(Má2)**
 - általános mezőgazdasági terület - gyep **(Má3)**
 - általános mezőgazdasági terület - nádas **(Má4)**
- rendeltetésűek.
- /3/ Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben nagy létszámú állattartó telep, továbbá bármely gazdaság épület, ha az alapterületük a hozzájuk tartozó udvarral (művelésből kivett területtel) együtt eléri a 6000 m²-t, csak a környezeti hatásokat előzetesen tisztázó elvi engedély szerint létesíthetők.
- /4/ A hidrogeológiai védőzónán belül eső általános mezőgazdasági területeken épületek, illetve építmények csak - a 123/1997 (VIII.18) Korm. rendelet alapján - e rendelet 5. sz. mellékletében szabályozott előírások alapján létesíthetők.

Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má1)

43. §

- /1/ Az **Má1** övezet a nagyüzemi árutermelő gazdálkodásra is alkalmas terület.

- /2/ Az övezetben a növénytermesztés, az környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.
- /3/ Az **Má1** jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a kialakítható legkisebb telekméret: 5000 m²
 - a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
 - a legkisebb beépíthető telek területe: 50.000 m² (5 ha),
lakóépület esetén 100.000 m² (10 ha)
 - a beépítés módja: szabadonálló
 - legnagyobb beépíthetőség: 1,5%, ebből lakóépület 0,5%
 - legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%
- /4/ Az övezetben gazdasági épületek - amennyiben a technológia megköveteli - az övezetben előírtaktól eltérően legfeljebb 7,5 m-es építménymagasságig építhetők.
- /5/ Az 1500-100.000m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető.
- /6/ **Má1** övezetben az **OTÉK 29.5 szerinti** birtokközpont (ld. *Fogalommagyarázat*) alakítható ki abban az esetben, ha az **OTÉK 1. számú melléklete 55/A pontja szerinti** „mezőgazdasági birtoktest” bizonyítottan létezik és legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20.000 m², a birtoktest 2%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%.
- /7/ Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.
- /8/ Mindazokra a telkekre, amelyek a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra kerültek építési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- /9/ A birtokközpont épületegyüttese körül 10m széles takaró erdősáv létesítendő.
- /10/ **Má1** jelű övezetben művelés alól kivett, korábban kialakított tanya (*lásd fogalom meghatározás*) területen lakóépület, mezőgazdasági hasznosítás gazdasági építménye és terepszint alatti pince építhető maximum 3% beépítettséggel, amelyen belül a lakóépület alapterülete a maximum beépítettség fele lehet.

Általános mezőgazdasági terület - szélerőmű területe (Má-2)

44. §

- /1/ Az általános mezőgazdasági terület, szélerőmű park terület **Má-2** övezetében csak a szélerőmű park üzemeléséhez szükséges műtárgyak, berendezések helyezhetők el, a terület kizárólag szántóként vagy gyepeként hasznosítható.
- /2/ A szélerőmű csak környezetvédelmi hatásvizsgálat és hatástanulmány birtokában telepíthető. A hatástanulmány alapján meg kell határozni a tájra és élővilágra legkevésbé zavaró módon történő telepítés feltételeit.
- /3/ A hatástanulmányban a szokásos tartalom túlmenően a telepítendő szélerőmű parkot, mint látványt is vizsgálni kell, s a tájba illesztés feltételrendszerét meg kell határozni.
- /4/ A szélerőmű park területén a mezőgazdasági termelés zavartalanságát biztosítani kell.
- /5/ Az övezetben légvezeték nem létesíthető csak földkábel telepíthető.
- /6/ Az egyes tornyok elhelyezésére csak a minimálisan szükséges terület vehető igénybe abból a célból, hogy a mezőgazdasági terület továbbra is összefüggően művelhető legyen.
- /7/ A szélerőmű torony építése építési engedély köteles, amelyben ki kell térni a terület rekultivációjára, újrahasznosítására is a felhagyás után.

- /8/ A tervezett szélerómú park területén meglévő épületek felújíthatók, új épület nem építhető.
- /9/ Amennyiben önkormányzati döntés születik a szélerómú park tervének elvetéséről, a területen új épület építhető, betartva e rendelet 43.§. (2)-(8) bekezdésében és az 5. számú mellékletben foglaltakat.
- /10/ A szélerómú park határán túl a már megépült tornyot figyelembe véve csak a dőléstávolság betartásával lehet bármilyen építményt elhelyezni.
- /11/ A szélkerekek működtetéséhez szükséges bármilyen épületet csak ipari gazdasági területen szabad elhelyezni.

Általános mezőgazdasági terület - gyep (Má3)

45. §

- /1/ A szabályozási terven **Má3** jellel jelölt övezet a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására szolgál.
- /2/ **Má3** övezetben épület építmény nem helyezhető el.

Általános mezőgazdasági terület - nádas (Má4)

46. §

- /1/ Általános mezőgazdasági terület - nádas (**Má4**) övezetben épületek, építmények elhelyezése tilos. Ebben az övezetben a természetes állapot fenntartására kell törekedni, a területen feltétlenül szükséges bolygatás csak költési időszakon kívül engedélyezett úgy, hogy az ott élő állatok minimális zavarásával történjen.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

47. §

- /1/ A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven „**Mk**” jellel jelölt a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást szolgáló, valamint az aktív szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne.
- /2/ A kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést (növénytermesztés), a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények, helyezhetők el. Lakóépület nem építhető. Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- /3/ Az **Mk1** jelű övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 1500m²
 - b) az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 3000 m²
 - c) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 20 m
 - d) a beépítés módja: szabadonálló
 - e) legnagyobb beépíthetőség: 3%
 - f) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%
 - h) építhető épület alapterülete legfeljebb 120 m² lehet
- /4/ Az **Mk2** jelű övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
 - a) az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 3000m²
 - b) az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 6000 m²
 - c) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 40 m
 - d) a beépítés módja: szabadonálló
 - e) legnagyobb beépíthetőség: 3%
 - f) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%
 - h) építhető épület alapterülete legfeljebb 240 m² lehet

- /5/ A terület földrészletein az épületeket legalább 5,0 m-es előkerttel és 3,0 m-es oldalkerttel kell elhelyezni.
- /6/ Az övezet területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- /7/ Az övezet területén kialakítható magánút min. szélessége 6,0 m.
- /8/ A területen fekvő földrészletek csak akkor oszthatók meg, ha a megosztás során a/3/ bekezdés a) pontja illetve a /4/ bekezdés a) pontja szerinti minimális teleknagyságnál kisebb területű földrészletek nem keletkeznek. A megosztás során létrejövő földrészletek megközelítéséhez szükséges közút kialakításáról saját terükre, a megosztásra kerülő földrészletek tulajdonosai kötelesek gondoskodni. A megosztás során nyúlványos földrészlet nem alakítható ki.
- /9/ A terület földrészletein csak drótfonat kerítés, vagy áttört léckerítés építhető, tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető. A területen 80 cm-nél magasabb támfal nem építhető, továbbá tilos a természetes talajszint 1,0 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása. Támfal csak kő, rézsüelem, vagy faanyagú lehet.
- /10/ A terület földrészletein különálló ürgödrös árnyékszék, vagy WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.
- /11/ Föld feletti gáztartály nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási terület

48. §

- (1) Vízgazdálkodási terület - vízfelület - a szabályozási terven „Vb” illetve „Vf” jellel jelölt területfelhasználási egység.
- (2) A „Vf” jellel szabályozott területfelhasználási egység az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (3) A „Vb” jellel jelölt területfelhasználási egység a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a regionális és települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (4) Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30. § előírásait kell alkalmazni.
- (5) A vízgazdálkodási területeken bármilyen tevékenységet folytatni, illetve építményeket elhelyezni csak a vízügyi jogszabályoknak megfelelően szabad.
- (6) Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (7) A vízfolyások, csatornák, árkok karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.
- (8) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (9) A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja.
- (10) Vízgazdálkodási területen horgászállások csak a Vízügyi Igazgatóság és a Nemzeti Park engedélyével helyezhetők el, kizárólag ideiglenes jelleggel.
- (11) A vízgazdálkodási területeken kiemelt figyelemmel kell lenni a vizek védelmére. A felszíni/felszín alatti vizek minőségét veszélyeztető tevékenység nem végezhető.

Közlekedési területek általános előírásai

49. §

- /1/ Az OTÉK szerint meghatározott, közúti közlekedést szolgáló közlekedési területek a szabályozási terven a KÖu és Kök jellel jelölt területfelhasználási egységbe tartoznak.
- /2/ A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
- /3/ Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad.
- /4/ A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. Medgyesegyháza területén 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki
- /5/ Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési tervek engedélyezési eljárásába az önkormányzat mellett az érintett szakhatóságokat is be kell vonni.
- /6/ Az építési (szabályozási) szélességen belül a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- /7/ Közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza:

Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
				belterület	külterület
4429 j. összekötő út külterületi szakasza	KÖu-2	Külterületi összekötőút K.V.A.	Meglévő (14-20 m)	-	50m-50m
4434 j. összekötő út külterületi szakasza	KÖu-2	Külterületi összekötőút K.V.A.	Meglévő (22-28 m)	-	50m-50m
44342 jelű összekötő út külterületi szakasza	KÖu-2	Külterületi összekötőút K.V.A.	Meglévő (20-22 m)	-	50m-50m
Szabadkígyósi összekötő út külterületi szakasza	KÖu-2	Külterületi összekötőút K.V.A.	Tervezet (30 m)	-	50m-50m
Bánkúti összekötő út külterületi szakasza	KÖu-2	Külterületi összekötőút K.V.A.	Tervezet (30 m)	-	50m-50m
4429 j. összekötő út belterületi szakasza (Dózsa Gy. utca, Szondi utca)	KÖu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (20-22 m)	-	-
4434 j. összekötő út belterületi szakasza (Hősök útja, Gárdonyi utca)	KÖu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (20-22 m)		

44342 összekötő belterületi szakasza (Kossuth utca)	j. út	KÖu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (20 m)	-	-
Tervezett szabadkígyósi összekötő út belterületi szakasza		KÖu-6	B.VIII. A,B,C.; K.VIII. B,C.	Tervezett (22 m)	-	-
Tervezett iparterületi összekötő út		KÖu-6	B.VIII. A,B,C.; K.VIII. B,C.	Tervezett (22 m)	-	-
Zsilinszky utca		KÖu-6	B.VIII. A,B,C.; K.VIII. B,C.	Tervezett (20 m)	-	-
Lakó és kiszolgáló utak		KÖu-10	B.IV. d-A,B,C.	Meglévő (12-20 m)	-	-
121 sz. vasútvonal		KÖk		Meglévő	50m-50m	50m-50m

- /8/ A közutak védőtávolságán belül építési engedélyt csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad megadni.
- /9/ A külterületi utak mentén min. 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő.
- /10/ Jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- /11/ Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- /12/ A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- /13/ A parkolási rendelet megalkotásáig parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani.
- /14/ A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén az alábbi helyeken új parkolók létesítése lett tervezve:
- a temető előtt 10 parkoló állás,
 - Tűzép telep előtt (Szondy 34 sz.) 5 parkoló állás
 - régi tűzoltóság előtt 3 parkoló állás
 - Szociális otthon előtt 8 parkoló állás
 - Kossuth tér 13 sz. előtt és vele szemben 4 - 4 parkoló állás
 - Kossuth tér 11 sz. (posta) szemben 4 parkoló állás
 - Kossuth tér oldalában 18 parkoló állás
 - Dózsa Gy. 2 sz. előtt 3 parkoló állás
 - Dózsa Gy. 20 sz. előtt 4 parkoló állás
 - Dózsa Gy. 25 sz. előtt 3 parkoló állás
 - Dózsa Gy. 30 sz. előtt 2 parkoló állás
 - Dózsa Gy. 33 sz. előtt 2 parkoló állás
 - Dózsa Gy. 35 sz. előtt 2 parkoló állás
 - Dózsa Gy. 37 sz. előtt 2 parkoló állás
 - Dózsa Gy. 51 sz. előtt 2 parkoló állás
 - Dózsa Gy. 53 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. és a Kiss Ernő utca sarkán 2 parkoló állás
- /15/ A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.

- /16/ A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- /17/ Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

IV. FEJEZET KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

Általános előírások 50. §.

- /1/ A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a vezetékes hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- /2/ A szabályozás terven Kmü-E és Kmü-G övezeti jellel jelölt terület transzformátor állomás valamint gázfogadó állomás számára biztosított, illetve fenntartott terület.
- /3/ A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni. Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- /4/ A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- /5/ A közművesítésre kerülő területen levő telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- /6/ Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról is gondoskodni kell.
- /7/ A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- /8/ A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- /9/ A területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- /10/ A településen építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha:
- a központi belterületen, a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is a teljes közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia és a vezetékes ivóvíz ellátás, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
 - a külterület beépítésre nem szánt részén az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint

a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.

Vízellátás - tűzvédelem

51. §

- /1/ A közigazgatási területre eső vízmű kutak hidrogeológiai védőidomát figyelembe kell venni és annak előírások szerinti védelmét biztosítani kell. Védőidomon belül csak az előírások szerinti területhasznosítás engedélyezhető.
- /2/ A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.
- /3/ Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
- /4/ A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- /5/ Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- /6/ A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m - közúton mért - megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- /7/ A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- /8/ A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében - lehetőség szerint - körvezetékként kell kiépíteni.
- /9/ Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m³/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget, illetve az első vízadó réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a kút létesítését. Minden egyéb esetben a VIZIG az engedélyező hatóság.)

Szennyvízelvezetés

52. §

- /1/ A vízbázis, a talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:
 - a) Belterületen építési engedély csak teljes közművesítettség megléte esetén adható.
 - b) A csatornahálózat kiépítéséig szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizeket összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni.
 - c) A majd csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követő egy éven belül kötelezni kell az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre.
 - d) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - e) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
 - f) A beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 5 m³-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a

- területet 100 m távolságon belül, akkor a közcatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizet ellenőrzötten, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcatorna hálózat a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcatornára való rákötésre.
- a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a majd kiépítendő közcatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ és a VIZIG) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság (VIZIG) meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell várni a közcatorna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedély nem adható.
- /2/ Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcatornára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok (ÁNTSZ, VIZIG, KÖFE) engedélyének a beszerzése is szükséges.)

Csapadékvíz elvezetés

53. §

- /1/ Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- /2/ A csapadékvíz elvezetésére:
- a) a már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezekon a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a felszíni vízvezetést hidraulikailag méretezett elvezetési rendszerrel kiépíteni. (Vízvezetési tanulmányterv készítendő a vízvezetési mód meghatározására),
 - b) az új beépítésre szánt területeken célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;
 - c) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- /3/ A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- /4/ A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét egészen a végbefogadóiig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóiig.

- /5/ A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesítése tilos.
- /6/ A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni. Utcai vízvezetés kiépítésének hiányában vissza kell vezetni az ereszcatornával összegyűjtött vizet telken belülre. A terepszint feletti, közterületre nyúló ereszcatornákat le kell bontani.
- /7/ A településen előforduló, fel nem tárt okból eredő épületkárosodásra tekintettel, a terepszint alatti építkezésnél a talaj és rétegvizek továbbvezetését meg kell oldani, a víz áramlási útját elzárni tilos. Magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- /8/ Élővízbe közvetlenül vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - lehet.
- /9/ A vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken az árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- /10/ Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság (VIZIG) engedélyével szabad.

Gázvezeték hálózatok

54. §

- /1/ Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- /2/ Házi gáznyomásszabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
- /3/ Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

Villamosenergia-hálózatok

55. §

- /1/ A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek *a vonatkozó, mindenkori hatályos Villamosenergia Szolgáltatási törvény, a 34/1995.(IV.5.) Korm. rendeletben és a vonatkozó szakági Miniszteri rendeletekben, illetve a vonatkozó törvényerejű rendeletekben, továbbá a MSz.151; MSz.172; MSz.7487 számú magyar szabványokban rögzített* biztonsági övezettel rendelkeznek.
- /2/ A közép- és magasfeszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó *mindenkori hatályos Villamosenergia Szolgáltatási törvény, a 34/1995. (IV.5.) Korm. rendeletben és a vonatkozó szakági Miniszteri rendeletekben, illetve a vonatkozó törvényerejű rendeletekben, rögzített* előírásokat.
- /3/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken új közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat célszerűbb föld alatti

elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia szolgáltatás t. nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- /4/ A villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetékeket és a hírközlési hálózatokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

Távközlési hálózatok

56. §

- /1/ *A vonatkozó jogszabályi háttér: mindenkor hatályos Távközlési Törvény a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet, a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet (a 12/2003 III. 24. BM rendelettel módosított változata); a 32/2000. (XI. 16.) EüM rendelet, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.*
- /2/ A belterületen, a beépítésre szánt területeken vezetékes hírközlési hálózatokat célszerűbb föld alatti elhelyezéssel építeni. Ha a föld alatti elhelyezés nem valósítható meg, akkor egy oldali közös oszlopsoron kell ezeket a villamosenergia ellátási és hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /3/ A hírközlési hálózatainak föld feletti vezetése külterületen, beépítésre nem szánt területen fennmaradhat, de ott is területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetékeket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- /4/ Hálózatbővítést a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat/oszlopsor kiépítésével kell megoldani.
- /5/ A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- /6/ A tervezett hálózatot a járdák alatt, vagy zöldsávban kell elhelyezni. Ide kell telepíteni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.
- /7/ Nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- /8/ Légvezetékes távközlési hálózat a bel- és a külterületen egyaránt építhető.
- /9/ A 0,4 kV-os villamos hálózattal közös tartószerkezeten való elhelyezést a Dél-dunántúli Áramszolgáltatóval, illetve a helyi Önkormányzattal előzetesen egyeztetni kell.

V. FEJEZET
A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
57.§

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:
- a) változtatási tilalom
 - b) beültetési kötelezettség,
- /2/ Medgyesegyháza területén változtatási tilalom terheli a szabályozási terv hatálybalépéséig, de legfeljebb a jelen rendelet hatálybalépését követő 3 évig a 6 számú melléklet /1/ pontja szerinti területeket.
- /3/ A változtatási tilalom a határidő letelte után automatikusan megszűnik.
- /4/ A változtatási tilalom elrendelését az építési hatóság - *az Építési törvény 20.§ (3) bekezdése alapján* - e rendelet kihirdetését követő 60 napon belül köteles határozattal az érintettekkel közölni.
- /5/ A település területén beültetési kötelezettség terheli a 6. számú melléklet /2/ pontja szerinti ingatlanokat.
- /6/ A beültetési kötelezettség elrendelését az építési hatóság - *az Építési törvény 29.§ (5) bekezdése alapján* - e rendelet kihirdetését követő 60 napon belül köteles határozattal az érintettekkel közölni.
- /7/ Az beültetési kötelezettséget az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

VI. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
57. §

- /1/ E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, és ezzel egyidejűleg Medgyesegyháza Önkormányzata Képviselőtestületének:
- a) 10/1994. (VI.14.) Ök. rendelete a külterület szabályozásáról;
 - b) 13/1996. (VII. 31.) Ök. rendelete a helyi építésügyi előírásokról;
 - c) 32/2000.(XII.20.) Ök. rendelete a nagyközség külterületi ipari terület építési szabályozásáról;
 - d) 33/2000.(XII.20.) Ök. rendelete a nagyközség külterületi Haladás I. majori terület építési szabályozásáról;
 - e) 34/2000.(XII.20.) Ök. rendelete a nagyközség külterületi Mogyorós-Dinnyés építési szabályozásáról;
 - f) 35/2000.(XII.20.) Ök. rendelete a nagyközség külterületi Haladás II. major építési szabályozásáról;
 - g) 36/2000.(XII.20.) Ök. rendelete a nagyközség külterületi Rózsa major építési szabályozásáról;
 - h) 37/2000.(XII.20.) Ök. rendelete a nagyközség külterületi László major építési szabályozásáról;
- hatályát veszti.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetés napja:

polgármester

jegyő

1. sz. melléklet

Fogalom meghatározások

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Beépítettség:** a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
- b) **Birtokközpont:** A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki. (Mezőgazdasági birtoktest: egy mezőgazdasági birtokközponthoz tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlanvilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.) A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont).
- c) **Főépület:** fő rendeltetés szerinti funkciójú épület.
- d) **Jelentős zavaró hatás:** különlegesen veszélyes (pl: tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás
- e) **Kialakult telek:** a település területén azon tömbbe tartozó telek, ahol a tömb felosztása már megtörtént, a tömbben található telkek tovább nem oszthatók. Amennyiben a K jel mellett zárójelben szám nem található, úgy telekalakítás a telekegyesítésen kívül nem végezhető.
- f) **Közkert:** 1ha- nál kisebb területű közcélú zöldterület
- g) **Közpark:** 1 ha- nál nagyobb területű közcélú zöldterület
- h) **Melléképület:** fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
- i) **Nem jelentős zavaró hatás:** minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással, pl.:
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási, egyéb irodaépület,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sportépítmény
 - egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület.
- j) **Nyúlványos (nyeles telek):** olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.
- k) **Rekultivációs terv:** hulladéklerakók, tájsebek környezetvédelmi előírásoknak megfelelő felszámolására, tájba illesztésére és további hasznosítására vonatkozó dokumentáció, amelyet a területileg illetékes hatóságok számára kell benyújtani.
- l) **Rendezett telek:** rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.)
- m) **Tanya:** a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

- n) **Tájképvédelmi-tájesztétikai szakvélemény:** Okleveles tájépítésmérnök által készített dokumentáció, mely szakmai szempontok értékelése alapján megállapítja, hogy az adott meglévő, vagy tervezett objektum tájesztétikai-tájképvédelmi szempontok alapján a tájban megtartható, illetve elhelyezhető-e. Amennyiben az objektum megtartható, a szakvéleménynek megalapozott szakmai szempontok alapján meg kell határozni, hogy milyen beavatkozások szükségesek a tájba illesztéshez, illetve a kedvezőtlen hatások milyen módon csökkenthetők.

Az értékelés, tájba illesztés fő szempontjai:

- helykiválasztás,
- formaválasztás,
- színválasztás,
- anyaghasználat,
- növényalkalmazás stb.

- o) **Telekalakítási terv:** A 85/2000. (XI.8) FVM rendelet alapján készítendő terv, legalább tömb nagyságú területre.

A telekalakítás csak meglévő, vagy szabályozási terv szerint tervezett szabályozási vonal (meglévő, tervezett) figyelembe vételével készülhet. Ha a telekalakítási terv készítése során közterülethatár módosítása is szükségessé válik, úgy szabályozási tervet kell készíteni.

- p) **Telektömb:** A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. (Építési tv. 2.§, 25. pont.)

A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.

2. SZ. MELLÉKLET

Művi értékvédelem - Helyi védelem

Medgyesegyháza helyi védettség alatt álló építményei:

Ssz.	Településrész	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Bánkút	Petőfi u. 53.	1701	<i>Kápolna és Baross László sírhelye</i>
2.	Bánkút	Petőfi u. 44	1859	<i>Baross kastély</i>
3.	Medgyesegyháza	Damjanich u. 51.	563/2	<i>lakóház</i>
4.	Medgyesegyháza	Luther u. 6	145	<i>református imaház</i>
5.	Medgyesegyháza	Luther u. 16	140	<i>baptista imaház</i>
6.	Medgyesegyháza	Luther u. 17	131/2	<i>lakóház</i>
7.	Medgyesegyháza	Jókai Mór u. 20.	188	<i>lakóház</i>
8.	Medgyesegyháza	Arany János u. 45.	731	<i>lakóház</i>
9.	Medgyesegyháza	Zsilinszky u. 46.	671	<i>lakóház</i>
10.	Medgyesegyháza	Zsilinszky u. 48	670	<i>lakóház</i>
11.	Medgyesegyháza	Damjanich u. 15.	536/2	<i>lakóház</i>
12.	Medgyesegyháza	Rákoczi u. 7.	603	<i>lakóház</i>
13.	Medgyesegyháza	Gárdonyi u. 3.	983/1	<i>FESZÜLET</i>
14.	Medgyesegyháza	Kossuth tér 2.	149	<i>templom</i>
15.	Medgyesegyháza	Kossuth tér 5.	198/1	<i>szociális otthon</i>
16.	Medgyesegyháza	Kossuth tér 10.	521	<i>templom</i>

3. SZ. MELLÉKLET

Régészeti területek

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze alapján, a településen 30 darab ismert régészeti lelőhely található:

1. Medgyesegyháza 1. lelőhely, Dankó-tanya I. (hrsz.: 0169/52-57)
2. Medgyesegyháza 2. lelőhely, Dankó-tanya II. (hrsz.: 0169/52-53)
3. Medgyesegyháza 3. lelőhely, Transzformátorállomás I. (hrsz.,.: 0111; 0112; 0110/48; 0120; 0122/8, 11-12, 18-20, 46)
4. Medgyesegyháza 4. lelőhely, Transzformátorállomás II. (hrsz.: 0111; 0110/48)
5. Medgyesegyháza 5. lelőhely, Kétegyháza, Elszántott dűlő. (hrsz.: 0169/149-170)
6. Medgyesegyháza 6. lelőhely, Rákóczi u. 29. (hrsz.: 917/2)
7. Medgyesegyháza 7. lelőhely, Juliska-csárda. (hrsz.: 089/64-69; 080/15-29; 088)
8. Medgyesegyháza 8. lelőhely, Lenkei utca 10. (hrsz.: 897)
9. Medgyesegyháza 9. lelőhely, Zahorán-tanya I. (hrsz.: 080/30-31)
10. Medgyesegyháza 10. lelőhely, Zahorán-tanya II. (hrsz.: 080/30-35)
11. Medgyesegyháza 11. lelőhely, Szlávik-tanya. (hrsz.: 080/27-30)
12. Medgyesegyháza 12. lelőhely, Tyúkréti-dűlő. (hrsz.: 0128/17-28, 33-41)
13. Medgyesegyháza 13. lelőhely, Fabula-tanya. (hrsz.: 06/34, 42-43, 49, 60-63; 0147/34, 36; 0146/1)
14. Medgyesegyháza 14. lelőhely, Kettős-tere D-i széle. (hrsz.: 080/19)
15. Medgyesegyháza 15. lelőhely, Nádas-halom. (hrsz.: 0169/72; 0169/195-202)
16. Medgyesegyháza 16. lelőhely, Katolikus temető. (hrsz.: 071/23-25; 072)
17. Medgyesegyháza 17. lelőhely, Baross utca 3. (hrsz.: 1602/13)
18. Medgyesegyháza 18. lelőhely, Kétegyházi út, Homokgödör. (hrsz.: 0186/57-58; 0187/51)
19. Medgyesegyháza 19. lelőhely, Kétegyházi út, Homokdomb. (hrsz.: 0169/175-177, 149)
20. Medgyesegyháza 20. lelőhely, Bercsényi u. 13. (hrsz.: 393)
21. Medgyesegyháza 21. lelőhely, Sallai u. 9. (hrsz.: 922)
22. Medgyesegyháza 22. lelőhely, Moravszki u. 22. (hrsz.: 226)
23. Medgyesegyháza, 23. lelőhely, Jókai utca vége. (hrsz.: 0144/18-19)
24. Medgyesegyháza, 24. lelőhely, Luther utcai iskola. (hrsz.: 126)
25. Medgyesegyháza, 25. lelőhely, Petőfi u. 16. (hrsz.: 89)
26. Medgyesegyháza, 26. lelőhely, Bánkút, Homokbánya. (hrsz.: 0277/7-8)
27. Medgyesegyháza, 27. lelőhely, Bánkút, Rózsa-major, Vasútállomás. (hrsz.: belterület)

28. Medgyesegyháza, 28. lelőhely, Bánkút, Rózsa-major, Központi homokbánya.
(hrsz.: belterület)

29. Medgyesegyháza, 29. lelőhely, Bánkút, Libicsi halom. (hrsz.: 0242/3)

30. Medgyesegyháza, 30. lelőhely, Bánkút, Rózsa-halom. (hrsz.: 0274/46)

4. sz. melléklet

/1/ Országos jelentőségű védett természeti értékek

Nemzeti Ökológiai Hálózat:

014/2-0194/10, 0197/4-0197/14, 0199, 200 hrsz-ú területek

Kunhalmok (A Körös-Maros Nemzeti Park által szolgáltatott térképmelléklet alapján):

0071/23 hrsz, 0242/3 hrsz, 0271/4-5 hrsz, 0274/12-15 hrsz.

Síremlék:

Megnevezés	Jelleg	Hrsz.
Baross László síremléke	síremlék	1701

NATURA 2000:

019/6-12 hrsz, 0197/4 hrsz, 0197/13-15 hrsz, 0199 hrsz

/2/ Helyi jelentőségű védett természeti terület és természeti értékek.

Helyi védelem alatt álló természeti értékek

Megnevezés	Jelleg	Hrsz.
Bánkút, Baross László lakhelyének parkja	egykori kastélyparkja	1859
Medgyesegyháza - Kossuth Lajos tér	közpark	121/1
Medgyesegyháza - Idősek Szociális Otthona	egykori kastélypark	198/1
Medgyesegyháza - gyurgyalag fészkelőhely	egykori homokbánya	0244

5. sz. melléklet

Hidrogeológiai védőidom területére vonatkozó korlátozások

	Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
	belső	külső	A	B
	védőövezetek		védőövezetek	
Beépítés, üdülés				
Lakótelep; új percellázás üdülőterület kialakítása	-	-	-	0
Lakó- vagy irodaépület csatornázással	-	X	+	+
Lakóépületek csatornázás nélkül	-	-	X	0
Szennyvízcsatorna átvezetése	-	X	0	0
Szennyvíztisztító telep	-	-	0	+
Házi szennyvíz szikkasztása	-	-	0	0
Települési folyékony hulladék lerakó létesítése és üzemeltetése	-	-	-	X
Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)	-	-	-	0
Építési hulladék lerakása	-	-	0	+
Temető	-	-	X	+
Házikertek, kiskertművelés	-	-	0	0
Sátorozás, fürdés	-	X	+	+
Sportpálya	-	X	+	+
Ipar				
Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása	-	-	-	0
Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel	-	X	0	+
Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása	-	-	X	0
Veszélyes hulladék ártalmatlanító	-	-	-	X
Veszélyes hulladék lerakó	-	-	-	-
Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő	-	-	X	0
Élelmiszeripari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása	-	-	-	0
Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás	-	-	-	-
Salak, hamu lerakása	-	-	0	0
Mezőgazdaság				
Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül	-	+	+	+
Növénytermesztés*	-	0	0	0
Komposztáló telep	-	-	X	0

	Felszíni és felszín alatti vízbázisok		Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai	
	belső	külső	A	B
	védőövezetek		védőövezetek	
Önellátást meghaladó állattartás	-	-	x	o
Legeltetés, háziállat tartás	-	o	o	+
Szervestrágyázás*	-	o	o	+
Mútrágyázás*	-	o	o	o
Hígrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre	-	-	-	o
Hígrágya- és trágyalé leürítés	-	-	-	-
Szennyvízöntözés*	-	-	-	o
Tisztított szennyvízzel való öntözés*	-	-	o	+
Növényvédőszer alkalmazása*	-	o	o	o
Növényvédőszer-kijuttatás légi úton*	-	-	-	o
Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés	-	-	-	x
Növényvédőszeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése	-	-	-	o
Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása	-	-	x	o
Szennyvíziszap tárolása	-	-	x	o
Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése*	-	-	x	o
Állathullák elföldelése, döngkutak létesítése és működtetése	-	-	-	o
Haltenyésztés, haletetés	-	-	o	o
Közlekedés				
Autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel	-	x	o	+
Egyéb út, vízzáróan burkolat csapadékvízárók-rendszerrel	-	x	+	+
Egyéb út	-	-	x	+
Vasút	-	-	o	+
Gépkocsi parkoló	-	-	o	+
Üzemanyagtöltő állomás	-	-	x	o
Gépkocsimosó, javítóműhely, sódeponia	-	-	o	+
Egyéb tevékenység				
Bányászat	-	-	x	o
Fúrás, új kút létesítése	-	o	o	o
A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység	-	-	o	o

Jelmagyarázat:

- = tilos

x = új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető

- o = új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető
- + = nincs korlátozva
- * Az egyedi vizsgálatnál célszerű a mezőgazdasági forrásból származó nitrátos szennyezés elleni vízvédelemről szóló 91/676. EGK irányelvben foglaltakat figyelembe venni.

6. sz. melléklet**Településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények**

/1/ Változtatási tilalommal terhelt ingatlanok:

0143/8-9 hrsz,
0144/2-4 hrsz,
0144/9-12 hrsz,
0144/18-26 hrsz,
0144/28-30 hrsz.

/2/ Beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanok:

976 hrsz,
096 hrsz,
0139/2 hrsz,
0143/10-11 hrsz.

1.sz. függelék
Épület elhelyezés

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zárt sorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			

Építési hely
 Épület

2.sz. függelék

Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai

1) Vízellátás tűzvédelem

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint:

Ivóvízvezeték (épület alapjától)	
- D 300 mm-ig	3,0 m

2) Szennyvízelvezetés

Védőtávolságok

Gravitációs csatorna (épület alapjától)	3,0 m
Szennyvíz nyomócső	
D 300 mm-ig	3,0 m

3) Csapadékvíz elvezetés

Védőtávolság

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

4) Gázvezeték hálózatok

Védőtávolság

nagyközépnomású hálózatoknál	9,0 - 9,0 m
középnomású hálózatoknál	5,0 - 5,0 m
gáznyomás-szabályozó berendezésnél	10,0x10,0 m-es terület

Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 0,5-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság

(MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

5) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonalára mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért

külterületeken **5,0 - 5,0 m-es**

belterületen, kettős felfüggesztés esetében **2,5 - 2,5 m-es**

függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

külterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) **6,0 - 6,0 m**

belterületeken

(1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) **3,5 - 3,5 m**

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a 6. sz. melléklet szerint alakítandók. vezeték nyomvonalára mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért

1,0 - 1,0 m-es

függőleges síkokig terjed.

A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:

(1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) **2,0 - 2,0 m**

Föld feletti 0,4 kV-os légkábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve

1,0 - 1,0 m-es

függőleges síkokig terjed.

A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen

1,0 méteres

távolságú függőleges síkokig terjed.

A **20/0,4 kV-os** transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt

5 méteres

védőtávolságot kell figyelembe venni.

6) Távközlési - hálózatok

Föld feletti távközlési légkábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve

1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen

1,0 méteres

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A település területén a területhasználati javaslat készítése során, alapvetően a vizsgálat megállapításaira támaszkodtunk. Alapvetően lehet kimondani, hogy elsődlegesen a meglévő használathoz alkalmazkodó területfelhasználás, a korábbi rendezési tervek alapján szerzett jog tiszteletben tartása, valamint egy-egy terület változásáról felállítható tendenciák szerinti területhasználat megtalálása volt a cél. Ezen kívül a település fejlesztési szándékaival összhangban, a jelenlegi szerkezethez és használathoz illeszkedő fejlesztési területeket jelölt ki a terv.

A fentiekén kívül az OTÉK életbelépésével alkalmazható új területhasználati kategóriák alkalmazása tekinthető a korábbi OÉSZ alapú rendezési tervektől való eltérések jelentős részének.

1.1. Regionális kapcsolatok

A dél-békési települések többségétől eltérően Medgyesegyháza kistérségi és regionális kapcsolatai nagyon jónak mondhatók. A település a 4439 és 4434 számú országos mellékutak csomópontjában fekszik és belterületén áthalad a Kétegyháza - Mezőhegyes vasútvonal.

A rendkívül jó közlekedési adottságokkal rendelkező település egyelőre még nem tudta teljes mértékben kihasználni kedvező fekvéséből adódó helyzeti előnyét.

Ennek egyik oka az, hogy a település jelenleg nincs felkészülve adottságainak kihasználására. Nincsenek olyan területei, amelyek bármely beruházó megjelenése esetén azonnal értékesíthetők, beépíthetők lennének. Csak területfejlesztéssel és kedvező gazdasági lehetőség biztosításával (itt kevesebb az adó, jó közlekedési kapcsolatok vannak stb...) hódíthat el esetleges befektetőket a térségből, illetve a régióból.

A másik oka az, hogy a hiányzó illetve nagyon rossz minőségben kiépített közúthálózat miatt a környező településeket nagy kerülővel lehet elérni, ami gyengíti a térség belső kohézióját. A Szabadkígyós - Medgyesegyháza - Nagybánhegyes összekötő út kiépítésével a kapcsolat jelentősen javulna.

Medgyesegyháza alapszintű ellátását jellemzően saját maga, közép- és magasabb szintű ellátását Mezőkovácsháza illetve Békéscsaba biztosítja. Ebből adódóan a települést igen szoros szálak fűzik Mezőkovácsházához és Békéscsabához. Ez a kapcsolat elsősorban a szociális, egészségügyi és közigazgatási ellátás terén nyújtott szolgáltatásokban valamint a munkahelyteremtésben nyilvánul meg.

E mellett a környékbeli kisebb települések között vezető szerepet betöltve bizonyos központi funkciókat lát el, s munkahelyi ingázási célirányként is számottevő.

1.2. Településszerkezet

A kistáj területe a Marosi hordalékkúp Magyarországra eső részének központi része. A vizsgált terület 92 és 98mBf közötti magasságú, enyhén Ny-Ény felé lejtő, folyóvízi és szélhordta üledékekkel fedett hordalékkúp-síkság.

A mélyfekvésű gyepes területek kivételével a határ jelentős része szántóterület. Monokultúrás szántóföldi művelésű, fasorokban, mezővédő erdősávokban feltűnően szegény mezőgazdasági hasznosítású tájként jellemezhető a Medgyesegyházai határ.

A telepítés óta eltelt egy évszázad alatt Medgyesegyháza sugaras jellegű szerkezete megmaradt, annak ellenére, hogy a telepítés során és az azt követő évtizedekben történt telekosztások során elsősorban négyzethálós struktúrájú telektömbök jöttek létre. Bánkút ugyanakkor a telepített településekre jellemzően négyzethálós szerkezettel rendelkezik.

A legjelentősebb szerkezetet alakító elemek a következők:

- Két különálló településrész Medgyesegyháza és Bánkút
- Medgyesegyházára sugarasan befutó 4429 és 4434 jelű országos mellékutak
- Bánkút zsákutelepülés jellege
- Medgyesegyházán átmenő és azt gyakorlatilag kettészelő, valamint Bánkutat északról határoló Mezőhegyes - Kétegyháza vasútvonal,
- a lakóterület északi határában kialakuló, elsősorban agráripari terület,
- belterületi lakóterület és az iparterület különállósága,
- a település keleti határában fekvő zártkertek,
- lakott, illetve elhagyott tanyák,
- majorok,
- tájhasználat egyhangúsága - a szántó területek túlsúlya

Új szerkezeti elemek:

- a település és egyben a térség jobb megközelítését szolgáló Szabadkígyóst - Medgyesegyházát - Nagybánhegyest összekötő tervezett országos mellékút (továbbiakban szabadkígyósi út),
- Bánkút zsákjellegének megszüntetése érdekében a Bánkútra vezető 44342 jelű út meghosszabbításában új út kialakítása, amely közlekedési kapcsolatot biztosít Bánkút részére a 4434 jelű országos mellékúttal, így összeköttetést biztosítva a 4429 és 4434 jelű országos mellékutak között,
- A település iparterületének bővítése érdekében több célú ipari gazdasági terület kialakítását tervezzük a település északi oldalán, fejlesztési, bővítési lehetőséggel.
- a településen keresztülmenő - a dinnyeérés időszakában igen jelentős mondható - teherforgalom számára új direkt közlekedési kapcsolat biztosítása az északi iparterület határában tervezett, a 4434 jelű országos mellékutat és a szabadkígyósi utat összekötő úttal (továbbiakban iparterületi összekötő út),

1.3. Területhasználat

Medgyesegyháza 1893-ban, a XX század fordulóján alapították. Alapítói elsősorban tehetős békéscsabai gazdák voltak. Ennek köszönhetően a település nem osztozott a környező, szegényebb lakosságú községek sorsában, hanem a kedvező fekvését (közlekedési csomópont, vasút, tehetős lakosság) kihasználva igen gyors fejlődésnek indult, és alig egy évszázad alatt kialakult Medgyesegyháza mai szerkezete.

A korábbi lakóterületként szabályozott területek felhasználását a tervezés folyamán differenciáltuk és településmaghoz közvetlenül kapcsolódó, azt gyakorlatilag körülölelő területet kertvárosias lakóterületként, a többi lakóterületet falusias lakóterületként szabályoztuk. A kertvárosias és a falusias lakóterületen a területen már felépült épületek építménymagasságához való alkalmazkodásra (4,5 m), a jellemzően oldalhatáron álló beépítés jellegének megőrzésére törekedtünk a tervezés során. A beépítettség meghatározásánál a már kialakult intenzitást vettük alapul, így a település kisebb területű telkein (700-1000 m²) 30 %-os, a nagyobb területű telkeken (2000 m²) 20%-os beépíthetőség került meghatározásra.

A területeken a melléképület építése lehetséges. Állattartó épület építése, csak abban az esetben lehetséges, ha a település állattartási rendelete ezt lehetővé teszi.

A település térségi szerepének várható erősödése miatt a település építési telexkínálatának bővítése érdekében Medgyesgyházán tömbfeltárás valamint zártkerti területek átminősítése során új lakóterületek kerültek kijelölésre (lásd fejlesztési területek).

A település központjában a meglévő intézmények térsége településközpont vegyes területfelhasználásba került. A jelenlegi intézményi területnél nagyobb területet jelöl vegyes területként a terv lehetőséget adva ezzel esetleges fejlesztési igények kielégítésére is. E területfelhasználási egységben a beépítettség intenzitása (30%), az építménymagasság 4,5 m, 6,0 m, illetve 7,5 m. A magasabb építménymagasság megállapításával alkalmazkodtunk a már meglévő, magasabb épületekhez (művelődési ház, szolgáltató ház) és ezzel lehetőséget biztosítva az épületek átépítésére bővítésére is.

A település központjában lévő két háromszintes társasház telke kisvárosias területfelhasználási egységbe került, így kezelve a telkenkénti több lakóépületet, és a kertvárosias illetve falusias lakóterülettől eltérő nagyobb lakásszámot. Ezáltal az épület tetőtérbeépítésének, átépítésének lehetőségét is biztosítjuk.

Medgyesegyháza északi határában fekvő zártkert nagy része megmarad kertés mezőgazdasági területként.

A településen a meglévő területhasználat figyelembevételével kijelölésre került négy kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, amelyeken a lakosság alapellátását biztosító épületeken kívül, mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület is elhelyezhető. A település belterületén lévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen szabadonálló módon, 30%-os beépítettségű, 4,5 építménymagasságú, földszint + tetőteres épületek építhetők. Amennyiben az alkalmazott technológia nagyobb építmény magasságot követel meg a megengedhető maximális építménymagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.

A település jelenlegi ipari területe a volt majorok és TSZ központok területére korlátozódik, amelyek elsősorban a belterület közelében helyezkednek el a település külterületén. A várható új iparterületi fejlesztési igények kielégítése új gazdasági területek kijelölésével érhető el. (lásd fejlesztési területek). A terület beruházói értékét nagymértékben növelné, és a település érdekeit is szolgálná az iparterület 4429 számú országos mellékúttal való közvetlen közlekedési kapcsolatának kiépítése. Ezáltal a településközpont tehermentesítése is megtörténhetne. Különösen fontossá válik ez akkor, ha a szabadkígyósi út is kiépül és így az átmenő forgalom is jelentősen növekedhet.

Az ipari gazdasági területeken 30%-os beépítettségű, 7,5 m építménymagasságú épületek építhetők. Amennyiben az alkalmazott technológia nagyobb építmény

magasságot követel meg a megengedhető maximális építménymagasság legfeljebb 12,0 méter lehet.

Mindezek mellett a település területén korábban egyedi funkció meghatározással kijelölt, vagy a jelenlegi egyedi használatú tömbjei jellemzően különleges területfelhasználási egységbe kerültek. Ilyen területfelhasználási egységbe került a községi sportpálya és a lovaspálya területe, a település keleti és dél-keleti részén lévő temetők területe, a bánkúti kastély területe valamint a vasútállomás területe.

A szabályozási terven jelölésre került a temető védőtávolsága (30 méter), melyen belül új lakóépület csak az illetékes szakhatóság (ÁNTSZ) hozzájárulásával helyezhető el. A kijelölt ökológiai hálózaton, természeti területen, tájképvédelmi területen és NATURA 2000 területen belül nem helyezhető el épület, építmény.

1.4. Fejlesztési területek

ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSI ADATOK

A település igazgatási területe:	6432 ha
Belterület nagysága:	340 ha
Külterület nagysága:	6062 ha
Zártkert nagysága:	30 ha

Fejlesztési terület:

A település azon kijelölt területe, amely jelenleg külterületi vagy belterületi jogállású, beépítésre nem szánt terület, a Szabályozási terv jóváhagyását követően azonban belterületbe vonható, illetve beépítésre szánt területként hasznosítható területen a szabályozási tervnek megfelelően telekalakítás végezhető és a szabályozási előírásokban foglaltak szerint a terület beépíthető.

Lakóterületek fejlesztése:

Medgyesegyháza és Bánkút jelenleg megfelelő számú belső foghíjtelek tartalékkal rendelkezik. Emiatt a terv csak kis mértékű lakóterület fejlesztésre tesz javaslatot:

- az első fejlesztés formálisnak tekinthető, mivel a lakóterület fejlesztéssel érintett terület Medgyesegyházától keletre közvetlenül a belterületi határ mellett fekszik. A jelenleg még kertés mezőgazdasági (zártkerti) területen fekvő 4 ingatlan beépítettségét és funkcióját tekintve mára már szerves részét alkotja a település lakóterületének,
- *a meglévő belterületi határon belül a terv alapján új telkek kialakítására (35 telek) csak a Deák Ferenc utca - Damjanich utca - Rákóczi utca - Dózsa György utca közti tömb feltárása során nyílik lehetőség*

A fejlesztési területeken oldalhatáron álló beépítettséggel, a jelenlegi telekstruktúrához alkalmazkodó teleknagyságra, 30 %-os beépítettséggel, 4,5 m max. építménymagassággal építhető lakóépület. Egy telken max. 1 lakás építhető. A területeken melléképület építése lehetséges. Állattartó épület építése, csak abban az esetben lehetséges, ha a település állattartási rendelete ezt lehetővé teszi.

Ipari gazdasági területek fejlesztése:

A szabályozási terven a Medgyesegyházától északra lévő iparterület bővítéseként, a belterülethatár mentén, közel 24 ha-os szántóterület ipari gazdasági területfelhasználási egységbe került. A tervezett ipari gazdasági terület előkészítése, művelésből való kivonása, telekalakítása csak a területre készített szabályozási terv alapján, a szerkezeti és szabályozási terven jelzett ütemezésben történhet.

Az ipari területen kialakítható telkek 5000 m² nagyságúak, 30 %-os beépítettséggel, max. 7,5 m építménymagasságú épületekkel építhetők be, mely építménymagasság a technológia függvényében megemelhető.

A településrendezési terv készítése során csak olyan fejlesztési területek kerültek kijelölésre, amely a képviselő-testület által elfogadott településfejlesztési koncepció elképzeléseivel összhangban van. A tervezés során a tervezők a koncepció elhatárolásait maximálisan figyelembe vették.

Zöldterületek fejlesztése:

Medgyesegyháza jelenleg is rendelkezik közparkokkal. Azonban ezek száma és nagysága jelenleg sem elégíti ki a település zöldterületi szükségletét. Emiatt Medgyesegyháza területén az alábbi tervezett közparkok kerültek kijelölésre:

- a Gárdonyi utca és a vasút között lévő, jelenleg a Magyar Állam Vasutak tulajdonában lévő, közel 1,0 hektáros terület;
- a település déli részén fekvő volt vásártér 6000 m²-esterülete (978/2 hrsz).

1.5. Területi mérleg***Beépítésre szánt terület növelése:***

sorszám		Övezeti besorolás	Kialakítható telek szám	Terület nagyság
1.	Zártkerti ingatlanok lakóterületté való átminősítése	Lf3	4	0.93 ha
2.	A településtől északra fekvő iparterület melletti iparterületi fejlesztés területe	Gip1	-	24.0 ha
A beépítésre szánt terület növelése összesen.				24.93 ha

2. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

E munkarész feladata a település természeti, ökológiai adottságaira alapozva olyan külterületi településszerkezet és szabályozás kidolgozása, amely mind a táj élettani (kondicionáló) hatását, mind pedig a táj értékteremtő képességét növeli és egyúttal látványban is kedvezőbb képet alakít ki.

A tájhasználat vizsgálatakor megállapítottuk, hogy Medgyesegyháza a Marosi hordalékkúp területén fekszik és az enyhén változatos terepfelületen döntően monokultúras szántóföldi művelés folyik. A jó termőföldek miatt a monokultúras agrártáj jellegét nem változtathatjuk meg, azonban a mezőgazdasági területek kismértékű csökkentésével a táj gazdagításának lehetőségét teremtettük meg.

A terület enyhén D felé emelkedő, horizontálisan és vertikálisan is gyengén szabdalt. Az egyhangúságot a néhol kiemelkedő dombok (többnyire volt kunhalom területe) illetve nagyobb mélyedések oldják. Az alacsonyabb térszintű részek a belvizes időszakban jól elkülönülnek.

Feltártuk a táj természeti értékeit. Figyelembe vettük a Körös-Maros Nemzeti Park állásfoglalását, amelyben rögzítették a település természeti területeit valamint a község közigazgatási területén található kataszterezett kunhalmokat.

Új helyi természetvédelmi terület nem került kijelölésre. A település kül- és belterületét tekintve fontos helyi természeti értéket képvisel néhány fa ill. fasor, amelyeket helyi védettség alá javasolunk helyezni.

Ugyancsak figyelembe vettük a Békés Megyei Területrendezési Terv meghatározott tájképvédelmi területét.

Törekedtünk a meglévő erdőterületek megőrzésére és az erdősültség növelésére.

A meglévő fásnövényzet megőrzése mellett a főleg külterületi utak és csatornák mentén - részben a meglévő növényzet felhasználásával - javasoltuk fasorok ültetését.

A fasorok azon túl, hogy a madarak és a kisebb állatok számára búvó és élethelyet jelentenek, módosítják a mikroklímát, a légáramlást és jelentős esztétikai értéknövekedést jelentenek.

A XVIII.- XIX. században „virágkorát” élő tanyás gazdálkodás a XIX.-XX. század fordulóján hanyatlani kezdett. A tanyák közül a közlekedési tengelytől távolabb esők megszűntek, de az utak mentén ma is sok működő, gazdálkodó tanya található. A településen sajátos előírásokkal szabályozott tanyás térség létrehozását láttuk célszerűnek. S e mellett a meglévő tanyák teleknagysághoz kötött fejlesztési lehetőségeit is tartalmazza a HÉSZ.

A tanyás térség kivételével a tájban a nagyüzemi, iparszerű termelés látványelemei uralkodnak. A kedvezőtlen látványok takarására, a nyugatra terjeszkedő belterület szegélyét is beleértve erdősáv telepítése javasolt. A meglévő majorok területei az egyeztetések alapján elegendők, ezért nem jelöltünk ki új beépítésre szánt területeket major céljára.

2.1. Mezőgazdasági területek

2.1.1. Kertes mezőgazdasági terület

A település keleti határában, közvetlenül a belterület határán a Nagykamarás felé vezető úton kertes mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, klasszikus kiskerti művelésre szánva. A területen meg kell akadályozni a később esetleg fellépő lakóépületek megjelenését.

Ugyanebbe a területfelhasználási kategóriába került a László major közelében fekvő meglévő kisüzemi gyümölcsös, ahol a területegység bővítését javasoltuk.

Tervezett gyümölcsös a meglévő gyümölcsösök mellett ugyanazon helyrajzi számokon: 041/25-27. Területük: 3.9 ha.

2.1.2. Általános mezőgazdasági terület

Általános mezőgazdasági területbe tartoznak a szántók, gyepek, rétek, legelők, nagyüzemi gyümölcsösök és nádasok. A terület egy része BMRT szerint a kiváló szántó kategóriába tartozik, ezért csak nagyon indokolt helyzetekben szüntettük meg a szántókat és javasoltunk gyepesítést vagy erdősítést. Ez a helyzet az ökológiai hálózaton belül, ill. A mezővédő erdősáv-telepítés esetében.

A területen felmerült a szélerőművek telepítésének lehetősége. A település határában került kijelölésre a szélerőmű park, amely egyelőre a telepítés lehetőségét hordozza magában. A tornyok telepíthetőek mezőgazdasági területre, azonban ezen a területen ugyanakkor nem javasoljuk más építmény elhelyezését, hiszen zajvédelmi és egyéb, dőléstávolság okozta problémák merülhetnek fel. Ugyanezen területrészt érintik a hidrogeológiai védőtávolságok is, amelyek jelentős korlátozást jelentenek a területhasználatban (lásd 123/1997. (VIII.18.) Korm. Rendelet 5. Sz. Mellékletét), de nem akadályozzák a mezőgazdasági növénytermesztést.

Tervezett gyep az ökológiai hálón belül a gyengébb minőségű szántókból, valamint a Hajdúér-Ottlakai főcsatorna mentén 20 m-es sávban szintén szántóból minősül át:

Hrsz: 0197/6-14, 0194/2a,4-5,7-1, 0165/7-6, 0169/67-68,71-72,124-170, 06/81,92, 0265/14-16,18-34, 0277/7-9,11-13,32-43, 0267/4-5, 0262/21-23, 0279/1-9,63-64,114-120 részben, 0194/6, 0147/34 egészben. Területük:147 ha.

Gyepterületi besorolásba került az egykori, rekultiválandó szeméttelap (hrsz. 09/56), ill. a védett gyurgyalag-fészkelőhely is, mint egykori felhagyott anyagnyerőhely (0214/24b), valamint a védett kunhalmok területe (071/22-24, 0274/46, 0242/3, 0169/72, 0169/106-107, 0169/195-202)

2.2. Erdőterület

A területen mindössze három kis erdőfolt található, amelyek a földhivatali nyilvántartás szerint is erdők. A magas aranykoronaérték miatt elsősorban a szántó művelés marad továbbra is túlsúlyban, nagy, összefüggő erdők telepítésére nem kerül sor. Az uralkodó szélirányra közel merőlegesen több helyen 25 méter széles mezővédő erdősávokat javasolunk, mivel a település teljes területe deflációveszélyes, egy része pedig erősen deflációveszélyes.

Tervezett védelmi erdők:

Szántó területekből a 0194/3-5,7-10 0192/3-5, 0191/3-7, 0190/2,5-16, 0183/4,7-11,14,16-17,26-28,35-45,47-49, 0169/124-140,171-179,184-192, 0165/6, 0154/7,11-28,30-31,32-34,37-50,52-57,59-75, 0130/7-11,13-19, 0132/17, 0134/7-19,23-24, 0144/18,25,32-37,39-40, 0147/8,31,33-34,36, 0158/7-8, 0119/2, 0115/18, 0113/1, 0110/105,109, 0139/4,8-21, 093/19-22, 087/31,38,67-74,77, 03/29-34,36,41-44, 04b, 06/82-83, 0268, 0267/4-5, 0262/14-18,21-23, 0242/2-3,5-10, 0215/4-8, 0225/1, 0227/1, 0214/5-8,24, 0245, 0212/1-7, 0247/1-2, 0220/3-10, 0204/6,9-22, 046/43-73, 080/35,50, 093/17-27, 0101/5,28-34, 57-63,65-66,81 hrsz-úak részben, 086/27, 0110/18, 080/29 hrsz-úak egészben. Területük:118 ha.

Tervezett gazdasági erdők: 042/17-19,21-24 hrsz-úak egészben. Területük: 14,6 ha

2.3. Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási területéhez tartoznak a vízfelületek, a vízfelületek parti sávja, valamint a vízkivételi helyek. Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvízvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

Vízfelületek

A terület felszíni vizekben igen szegény. Vízfelületei közé tartoznak a Hajdúér-Ottlakai főcsatorna, valamint az egyéb csatornák. Tó nem található a településen.

Vízgazdálkodási területnek minősül az összes befogadó partételtől számított 6-6 m széles sáv. Ezeket a területeket szabadon kell hagyni.

Vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek

- regionális vízműutak külterületen 5 db (hrsz. 0128/5-6, 0130/4, 0150/6-7)
- belterületi vízkivételi művek (hrsz. 211/4, 1856/2 - Bánkút)

Tervezett vízgazdálkodási terület nincs.

2.4. Zöldterület / Zöldfelület

A község területén közparknak tekinthető zöldfelület négy helyen található.

Meglévő közparkok:

Medgyesgyháza:

- Kossuth Lajos téri közpark (121/1 hrsz)
- Malom étterem előtti közpark (1184 hrsz)
- Csanád Vezér park (1182/8 hrsz)
- Gárdonyi utca menti közpark (üzemanyagtöltő állomás mellett 975/5 hrsz)

Bánkút:

- A településrész központjában fekvő közpark (a Petőfi és Kossuth utcák sarkán 1723/2, 1724 hrsz)

A szabályozási terv új közpark kialakítására a következő helyszíneken tett javaslatot:

- a Gárdonyi utca és a vasút között lévő terület;
- a település déli részén fekvő volt vásártér területe (978/2 hrsz).

A meglévő és tervezett közparkokra kertépítészeti terv készítendő. A tervezés keretében fel kell mérni az értékes növényállományt.

Tudjuk, hogy a mai önkormányzati lehetőségek nem a parképítésről szólnak, mégis ezeket a területeket a tervben közparkként szabályozzuk.

3. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

Ezen fejezetben, a környezet védelmét célzó javaslatban, a környezeti elemek egységes és összehangolt tervezését, valamint a környezet értéknövelő változtatására vonatkozó javaslatokat foglaljuk össze.

A környezetalakítás alapvetően összefügg a tájrendezéssel, ezért a két fejezet között elkerülhetetlen bizonyos átfedés. A településszerkezeti és szabályozási terv készítésekor elsődleges volt Medgyesegyháza tájhasználatának és környezeti értékének védelme a környezeti elemek megőrzése.

3.1. A felszíni és alatti vizek védelme

A 219/2004.(vii.21.) Korm. Rendelet (a felszín alatti vizek védelméről) és a 27/2004.(xii.25.) Kvm (felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról) értelmében a település a „felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területhez” sorolandó. (a régió ivóvízellátását biztosító vízbázison, a marosi hordalékkúpon fekszik. A hordalékkúp a helyi közüzemű vízellátás mellett a megye regionális vízellátásában is fontos szerepet tölt be, az ország kiemelten védett üzemelő és távlati vízbázisai között szerepel.)

A BmTT szerint megállapítható, hogy 50 m-en belül elérhető a vízáadó ösztet felső szintje. A maros hordalékkúpjából nyerhető ivóvízkészlet értékes, (védendő), ezért a 123/1997. évi (VII. 18.) Korm. Rendelet - a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről - nem hagyható figyelmen kívül.

A területen fontos vízvédelmi feladat a felhagyott és szabályszerűen meg nem szüntetett mélyfúrású kutak szakszerű eltömése, vagyis a szennyeződés megszüntetése. A belterületen található termelő kutak környezetében 50 m-en belül tilos az állattartás.

A területen szennyvíztisztító telep működik, a település 60 %-ban csatornázva van, a tervekben szerepel a többi terület csatornahálózatba történő bekötése is. A tisztított víz befogadja a bodzás-éri csatorna.

A vizsgált területen nincs jelentős élő felszíni vízfolyás. Csatornaként a hajdúér-otlakai főcsatorna.

A felszíni vizek minősége védelmében a 220/2004.(vii.21.) Korm. Rendeletben előírtakat kell figyelembe venni. A szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazási szabályairól a 9/2002.(III.22.) Köm-Kövim együttes rendelet érvényes.

A 49/2001. (IV. 3.) Korm. Rendelet -a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről- 2. számú melléklete tartalmazza azoknak a településeknek a listáját, amelyek nitrátérzékeny területen helyezkednek el. Medgyesegyháza szerepel ebben a listában, tehát a terület *nitrátérzékeny*. A rendelet a nitrátérzékeny területek vizeinek védelmére vonatkozóan előírásokat, intézkedéseket is megfogalmaz. A mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak az 1. számú mellékletben meghatározott előírásokat kell betartania (trágyázási tilalmi időszak; trágyázás fagyott, hóval borított talajon; trágyázás szabályai vizek környezetében; állattartó telepek trágyatároló műtárgyainak kialakítása; öntözéssel kapcsolatos követelmények stb.) Az állattartó telephely a rendelet betartása szempontjából jól kezelhető, míg a növénytermesztéssel, elsősorban a dinnyetermesztéssel kapcsolatos esetleges szennyezések felderítése, ellenőrzése nehezebben oldható meg. Az állattartó telephelyek a korábbi hígtrágyás tartásról mára kivétel nélkül áttértek a kevésbé szennyező almos tartásmódra.

A BMTT által jelzett belvíz veszély az utóbbi, aszályos időszak miatt nem tapasztalható. Belvízrendezés, vízelvezetés témában a 4/1981 (IV.4.) Ovh rendelkezéséhez kiadott országos vízgazdálkodási szabályzat előírásait figyelembe kell venni.

Medgyesegyházán jelentős számban találhatóak gazdasági célú állattenyésztő telepek, valamint ipari létesítmény is, amelyek környezetvédelmi szempontból potenciális szennyezőforrások.

Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia. A nagyüzemi hígtrágyás sertés- és szarvasmarhatartásról a kisebb szennyezéssel járó állattartási módra kell áttérni.

A településen van helyi állattartási rendeletet, amely szabályozza, hogy a belterületen milyen számban milyen állatok tarthatóak, azok elhelyezési körülményeik, a szomszéd lakóháztól való távolsága, stb.

3.2. Talajvédelem

A településen kiváló termőhelyi adottságú (átlag:30 AK/ha) és homokos, néhol szikes (átlag 14 AK/ha) területek találhatóak, így a teljes település átlagos aranykorona értéke 24 AK/ha. A Békés Megyei Földhivatal a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben foglaltak alapján felhívta a figyelmet arra, hogy a termőföld beépítésre szánt területté (lakó, vegyes, gazdasági, üdülő és különleges) és beépítésre nem szánt területté (közlekedési és közműterület, zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület és vízgazdálkodási terület) való sorolásakor a földvédelmi rendelkezéseket be kell tartani, az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni. A termőföld csak különösen indokolt esetben -helyhez kötött beruházás céljára- vehető igénybe.

A Békés Megyei Területrendezési Terv a fentieknél szigorúbb előírásokat tartalmaz a területre. A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozóan a következő szabályokat mondja ki:

- Az övezetben kiváló adottságú földterület beépítésre szánt területté nem jelölhető ki.
- Kiváló adottságú szántóterület belterületbe csak a jelenlegi belterülethez kapcsolódva vonható, ezek beépítésre szánt területté csak mezőgazdasági termeléssel, feldolgozással, szolgáltatással és kereskedelemmel összefüggő céllal minősíthetők
- Ezekben a területeken elő kell segíteni az agrár-térszerkezetet előnyösen formáló fasorok, erdőrészek telepítését.
- Kiváló termőhelyi adottságú területeken meg kell akadályozni a talaj fizikai, kémiai és biológiai degradációját.

A fátlan területen jelentős a szélerózió. A lazább szerkezetű, homokos vályog fizikai féleségű talajok vannak leginkább kitéve a defláció okozta termőréteg pusztulásnak. A széleróziót elősegíti a véderdősávok hiánya, amely a területet jellemzi, ezért javasunk mezővédő erdősávok telepítését. A mezőgazdasági területeken nem javasunk, a meglévőkön túl, beépítésre szánt területet.

A területen jelenleg működő bánya nincs. Azonban az Ásványvagyon gazdálkodási követelményeknek figyelembevételével az alábbiakat kell betartani:

Az ásványi nyersanyag -a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 3. § e./ bekezdésben meghatározott talaj kivételével - kitermeléssel járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről kell beszerezni.

3.3. Levegőtisztaságvédelem

A terület a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete -a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről- alapján Medgyesegyháza a 10. légszennyezettségi zónába tartozik, ennek megfelelően a SO₂, CO, NO₂ és a benzol tekintetében a légszennyezettségi érték a területen nem haladja meg a vizsgálati küszöböt, míg a szilárd por (PM₁₀) esetében - elsősorban a deflációnak köszönhetően - a terület légszennyezettsége a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

A zónatípusok/csoportok a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben vannak meghatározva.

A településen mezőgazdasághoz kötődő feldolgozó tevékenység folyik, amely légszennyezéssel jár. (Terményszárítók, állattartó telepek, pörkölőüzem.)

A területen légszennyező forrásként a bűzzel járó állattenyésztést kell megemlíteni, azonban a lakott területtől való távolság miatt ez nem okoz lakossági panaszt. (A háztáji állattartást a belterületi állattartásról szóló helyi rendelet szabályozza.) A gabonaszárítók és a pörkölőüzem szintén potenciális légszennyező pontforrások, azonban komoly probléma csak havária-esetben fordulna elő.

A későbbiekben a lakóterülethez közel eső majorokban a fejlesztések során figyelembe kell venni, hogy a bűzzel járó tevékenységeket a lakott területtől a lehető legtávolabb kell elhelyezni.

Vonalas légszennyező források a közlekedésből származó légterhelések. A jelentős számú mezőgazdasági munkagépe, erőgép mellett a közúti közlekedés sorolható ebbe a kategóriába.

A dűlőutak porszennyező hatása sajnos nem elhanyagolható, valamint a tavaszi és őszi talajmunkák miatt a finom homokos vályogtalajokat deflációs hatás károsítja. Védekezésként mezővédő erdősávok telepítése szolgál.

3.4. Zajvédelem

A területen ipari tevékenységből származó jelentős zajterhelés nincs.

A településen keresztül halad egy országos átmenő forgalmú út és a vasút, ezen forgalom okoz közlekedésből származó zajterhelést. Ez a terhelés azonban nem lépi túl a megengedett mértéket. Meg kell még említeni a mezőgazdasági gépek, ill. a betakarított zöldség- és dinnyeszállítás okozta időszakosan megerősödő nehézgépjármű okozta zajterhelést.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 8/2002.(III.22.) KöM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

2. számú táblázat - Közlekedési zajtól származó határértékek

	gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút...mentén	
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60	50
Gazdasági terület	65dB*	55dB*

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

3. számú táblázat - Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50dB	40dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

3.5. Hulladék

A községben található egy rekultiválás előtt álló hulladéklerakó telep. Rekultiválása megoldandó feladat, a települési szilárd hulladék elszállítása azonban szervezetten történik. A döngkút már évekkal ezelőtt felszámolásra került, jelenleg az ATEV-vel állnak szerződéses viszonyban, az elhullott állati tetemeket 12 órán belül háztól elszállítják.

A lerakásra kerülő kommunális hulladék mennyiségének csökkentése érdekében javasoljuk a kommunális szilárd hulladék szelektív gyűjtési rendszerének kialakítását. A lakóterület közelében kihelyezett konténerek, ún. gyűjtőszigetek szolgálhatnak megoldásként.

A területen keletkező hulladékok besorolása, kezelése, tárolása az 1/2001.(I. 24.) KöM rendeletben (a hulladékok jegyzékéről), valamint a 98/2001.(VI.15.) Korm. rendeletben (a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről) foglaltak alapján kell történjen.

4. ÉRTÉKVÉDELMI JAVASLAT

Ebben a fejezetben kerülnek meghatározásra a település természeti és épített értékei, valamint régészeti érdekeltsgű területei. A helyi építési szabályzat jelöli mind a természeti és épített értékeket, mind a régészeti területeket.

A védett épületeket, a védelem módját, mikéntjét, annak hatáselemzését az örökségvédelmi hatástanulmányban dokumentáljuk, a hatályos örökségvédelmi rendeletben foglaltak szerinti tartalommal.

4.1. Természeti értékek

A terület több helyi és országos védettséget élvező természeti kincssel rendelkezik.

Külterületen található négy kunhalom, melyet jelöltünk a szerkezeti térképlapon. A Kőrös-Maros Nemzeti Park tájékoztatása szerint még nincs elkészült kunhalom-kataszter, a térképi jelölés a helyszíni tájékoztatás alapján történt. Kunhalmokon kívül nincs a területen országosan védett természeti terület. Országos védettséggű azonban - természeti emlék - Baross László síremléke Bánkúton (hrsz. 1701).

Helyi jelentőségű természetvédelmi területben bővelkedik Medgyesegyháza. Bánkúton az egykori József főherceg kastélyparkja védett (hrsz. 1859), valamint Medgyesegyháza területén a Kossuth Lajos téri közpark (hrsz. 121/1) és az Idősek Szociális Otthon a (volt Telbisz kastély) parkja (hrsz. 198/1). Mindegyikben szép idős fák díszlenek szép számmal.

Meg kell még említeni az egykori homokbánya területét, amely védett gyurgyalag-fészkelőhely (hrsz. 0244).

Tervezett helyi természetvédelmi terület nincs.

A helyi természetvédelmi területen a meglévő növényállományt védeni kell. Javasoljuk, hogy fát kivágni csak egészségügyi okokból, engedély alapján lehessen. Bármilyen építési, tereprendezési, növényültetési tevékenység is kertépítészeti engedélyhez kötött legyen.

Az 1996. évi XLII. törvény a természet védelméről, a gyepterület és nádas területeket a természeti területek közé sorolja, s az ezen területeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni az illetékes természetvédelmi hatóságot.

Az Ökológiai Hálózat a település északi területére nyúlik be. (A 2003. évi XXVI. törvényben foglaltak szerint ökológiai hálózat területe beépítésre szánt területté nem jelölhető ki.)

A település területén lévő összefüggő erdőterületeket, valamint a település közigazgatási területének észak-keleti csücskében fekvő gyepterületeket a megyei Területrendezési Tervnek (BMTT) megfelelően természeti területként jelöltük. A település területén kijelölt természeti területek egyben tájképvédelmi területek is.

A Natura 2000 övezetébe a település észak-keleti csücskében fekvő ökológiai hálózaton belül található gyepterületek tartoznak.

4.2. Helyi védelemre javasolt épületek, építmények

Országos védelem

A településen nem található országosan védett műemlék. A község épített értékeinek vizsgálata során nem találtunk olyan épületet, vagy építményt, amelyet országos védelemre tudnánk javasolni.

Helyi védelem:

Az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló, 6/1999 (III.17.) ök. rendelet Medgyesegyháza közigazgatási területén az alábbi épületeket helyezte helyi védelem alá:

Ssz.	Településrész	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Bánkút	Petőfi u. 53.	1701	<i>Kápolna és Baross László sírhelye</i>
2.	Bánkút	Petőfi u. 44.	1859	<i>Kastély</i>
3.	Medgyesegyháza	Damjanich u. 51.	563/2	<i>Lakóház</i>

A helyszínelés és a településre vonatkozó vizsgálat készítése során felmértük a település épített értékeit. Medgyesegyháza alapítása óta eltelt közel 150 esztendő alatt több olyan épület, építmény is épült, amely a már védett épületeken kívül helyi viszonylatban meghatározó építészeti értéket képvisel, s amelyet helyi szinten feltétlenül védeni szükséges.

Helyi védelemre javasolt épületek, építmények

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
4.	Luther u. 6	145	<i>református imaház</i>
5.	Luther u. 16	140	<i>baptista imaház</i>
6.	Luther u. 17	131/2	<i>lakóház</i>
7.	Jókai Mór u. 20.	188	<i>lakóház</i>
8.	Arany János u. 45.	731	<i>lakóház</i>
9.	Zsilinszky u. 46.	671	<i>lakóház</i>
10.	Zsilinszky u. 48	670	<i>lakóház</i>
11.	Damjanich u. 15.	536/2	<i>lakóház</i>
12.	Rákoczi u. 7.	603	<i>lakóház</i>
13.	Gárdonyi u. 3.	983/1	<i>FESZÜLET</i>
14.	Kossuth tér 2.	149	<i>templom</i>
15.	Kossuth tér 5.	198/1	<i>szociális otthon</i>
16.	Kossuth tér 10.	521	<i>templom</i>

4.3. Régészeti területek

A településen összesen 30 régészeti lelőhely található. Az örökségvédelmi hatástanulmány alapján a legtöbb régészeti lelőhely esetében különös figyelemmel kell eljárni a földmunkák során. Azonban néhány régészeti lelőhely esetében - ezek elsősorban a település közigazgatási területén lévő kurgánok - a lelőhelyen és annak környékén semmilyen földmunka nem végezhető.

1. Medgyesegyháza 1. lelőhely, Dankó-tanya I. (hrsz.: 0169/52-57)
2. Medgyesegyháza 2. lelőhely, Dankó-tanya II. (hrsz.: 0169/52-53)
3. Medgyesegyháza 3. lelőhely, Transzformátorállomás I. (hrsz.,.: 0111; 0112; 0110/48; 0120; 0122/8, 11-12, 18-20, 46)
4. Medgyesegyháza 4. lelőhely, Transzformátorállomás II. (hrsz.: 0111; 0110/48)
5. Medgyesegyháza 5. lelőhely, Kétegyháza, Elszántott dűlő. (hrsz.: 0169/149-170)
6. Medgyesegyháza 6. lelőhely, Rákóczi u. 29. (hrsz.: 917/2)
7. Medgyesegyháza 7. lelőhely, Juliska-csárda. (hrsz.: 089/64-69; 080/15-29; 088)
8. Medgyesegyháza 8. lelőhely, Lenkei utca 10. (hrsz.: 897)
9. Medgyesegyháza 9. lelőhely, Zahorán-tanya I. (hrsz.: 080/30-31)
10. Medgyesegyháza 10. lelőhely, Zahorán-tanya II. (hrsz.: 080/30-35)
11. Medgyesegyháza 11. lelőhely, Szlávik-tanya. (hrsz.: 080/27-30)
12. Medgyesegyháza 12. lelőhely, Tyúkréti-dűlő. (hrsz.: 0128/17-28, 33-41)
13. Medgyesegyháza 13. lelőhely, Fabula-tanya. (hrsz.: 06/34, 42-43, 49, 60-63; 0147/34, 36; 0146/1)
14. Medgyesegyháza 14. lelőhely, Kettős-tere D-i széle. (hrsz.: 080/19)
15. Medgyesegyháza 15. lelőhely, Nádas-halom. (hrsz.: 0169/72; 0169/195-202)
16. Medgyesegyháza 16. lelőhely, Katolikus temető. (hrsz.: 071/23-25; 072)
17. Medgyesegyháza 17. lelőhely, Baross utca 3. (hrsz.: 1602/13)
18. Medgyesegyháza 18. lelőhely, Kétegyházi út, Homokgödör. (hrsz.: 0186/57-58; 0187/51)
19. Medgyesegyháza 19. lelőhely, Kétegyházi út, Homokdomb. (hrsz.: 0169/175-177, 149)
20. Medgyesegyháza 20. lelőhely, Bercsényi u. 13. (hrsz.: 393)
21. Medgyesegyháza 21. lelőhely, Sallai u. 9. (hrsz.: 922)
22. Medgyesegyháza 22. lelőhely, Moravszki u. 22. (hrsz.: 226)
23. Medgyesegyháza, 23. lelőhely, Jókai utca vége. (hrsz.: 0144/18-19)

24. Medgyesegyháza, 24. lelőhely, Luther utcai iskola. (hrsz.: 126)
25. Medgyesegyháza, 25. lelőhely, Petőfi u. 16. (hrsz.: 89)
26. Medgyesegyháza, 26. lelőhely, Bánkút, Homokbánya. (hrsz.: 0277/7-8)
27. Medgyesegyháza, 27. lelőhely, Bánkút, Rózsa-major, Vasútállomás. (hrsz.: belterület)
28. Medgyesegyháza, 28. lelőhely, Bánkút, Rózsa-major, Központi homokbánya. (hrsz.: belterület)
29. Medgyesegyháza, 29. lelőhely, Bánkút, Libicsi halom. (hrsz.: 0242/3)
30. Medgyesegyháza, 30. lelőhely, Bánkút, Rózsa-halom. (hrsz.: 0274/46)

5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

Meglévő és továbbfejlesztésre tervezett forgalmi utak

Közút tervezési osztályba sorolása:

4429 j. út; K.V.-A
4434 j. út; K.V.-A
44342 j. út; K.V.-A

A község Szerkezeti Tervében az alábbi forgalmi utak kerültek jelölésre:

- 4429 jelű országos mellékút szabályozási szélessége és burkolatszélessége megfelelő, de az út rendkívül rossz állapotú. Emellett a település úthálózatának fejlesztése miatt szükségessé válik a Dózsa György út (4429 jelű főút belterületi szakasza) és a Deák Ferenc utca csomópontjának átépítése.
- A 4434 jelű országos mellékút szabályozási szélessége mind burkolatszélessége megfelelő. Ugyanakkor a kapcsolódó útfejlesztések miatt három új csomópont kiépítése válik szükségessé a 4444 j. út belterületi és külterületi szakaszán is. Az egyik csomópont a Zsilinszky utca kikötésénél, a másik a községtől észak-keletre a tervezett iparterületi feltáró út kikötésénél, a déli részén, a harmadik a 44342 jelű út folytatásának kikötésénél kerülne kialakításra.

Tervezett forgalmi utak

Közút tervezési osztályba sorolása: K.V.-A

- Szabadkígyós - Medgyesegyháza - Nagybánhegyes összekötő út (belterületi szakaszán - Deák utca, Batthyány utca - szélesítést kell elvégezni). A tervezett út külterületi szakaszainak szabályozási szélessége 30 méter a védőtávolsága 50-50 méter.
- Bánkútra vezető 44342 jelű út összekötése a 4434 jelű országos mellékúttal (50-50 méteres védőtávolság). Szabályozási szélesség 30 m. tervezett védőtávolság 50 - 50 m.

Meglévő és továbbfejlesztésre tervezett települési gyűjtőutak

Közút tervezési osztályba sorolása: B.V. c-C,D.

A településen az alábbi utak töltenek be gyűjtőút funkciót:

- 4429 j országos mellékút belterületi szakasza (Dózsa György utca, Szondi utca),
- 4434 j országos mellékút belterületi szakasza (Hősök útja, Gárdonyi utca),
- a 44342 j országos mellékút belterületi szakasza (Kossuth utca)

Tervezett települési gyűjtőutak

Közút tervezési osztályba sorolása: B.V. c-C,D.

A község Településrendezési Tervében az alábbi tervezett gyűjtőutak kerültek jelölésre:

- A település északi határában fekvő és továbbfejlesztésre tervezett iparterületet is kiszolgáló tervezett forgalmi út (továbbiakban ipari összekötő út), amely 4434 jelű országos mellékutat köti össze a tervezett szabadkígyósi úttal. Tervezett szabályozási szélesség 22 méter.
- A tervezett szabadkígyósi út belterületi szakasza (Deák Ferenc utca)
- A település elkerülő útjának megépítéséig a Zsilinszky utca

Meglévő települési kiszolgáló utak

Közút tervezési osztályba sorolása : B.IV. d-A,B,C.

A település úthálózata kialakultnak mondható, a beállt lakóterületen lévő utcák szabályozási szélessége megfelelő megtartandó, a meglévő burkolatok több helyen

felújításra szorulnak, illetve több utcában szükséges az útburkolat kiépítése.

Tervezett települési kiszolgáló utak

Közút tervezési osztályba sorolása : B.IV. d-A,B,C.

A településen csak egy helyen van tervezve útnyitás. A terv alapján a Deák Ferenc utca - Damjanich utca - Rákóczi utca - Dózsa György utca közti tömb feltárása érdekében egy 16 méter szabályozási szélességű kiszolgáló út került megtervezésre, amely a Deák Ferenc és a Rákóczi utcákat köti össze.

Tervezett térségi kerékpárutak:

- Mezőhegyes - Békéscsaba közötti térségi kerékpárút, amely a település közigazgatási területén belül a 4434. sz. országos mellékút külterület szakasza mellett kerül majd kialakításra,
- Medgyesegyháza és Medgyesbodzás közötti települések közötti kerékpárút, amely a 4429 sz. országos mellékút külterületi szakasza mellett kerül kialakításra.

Meglévő helyi kerékpárút:

Medgyesegyháza rendelkezik már kiépített kerékpárúttal, amely a Dózsa György és Gárdonyi utcák teljes hosszában ki van építve. A kerékpárút szélessége és burkolatának állapota megfelelő, megtartandó.

Tervezett helyi kerékpárút:

A település kerékpárút-hálózata, a meglévő kerékpárút ellenére nem mondható teljesnek, ezért a szabályozási tervben az alábbi helyeken új kerékpárutakat jelöl a terv:

A település meglévő gyűjtőútjai mentén:

- Hősök utca teljes hossza,
- Gárdonyi utca teljes hossza,
- Szondi utca teljes hossza,

Gyalogos közlekedési sávok:

A gyalogos közlekedés szempontjából a legfontosabb feladat a hiányzó járdaépítés, és az akadálymentes közlekedés megteremtése, a közúti csomópontokban és a közintézmények bejáróinál, közterületi parkolóknál.

Belterületi parkolók

A település belterületén egyedül a központban vannak szétszórva kiépítve parkolóhelyek. Ez a parkoló szám nem felel meg a településközpontban lévő intézményeknél és a kereskedelmi szolgáltató egységeknél - OTÉK által előírt - parkoló mérlegnek. Ezért javasoljuk, hogy a parkolás zavartalan biztosítása érdekében alábbi területeken új parkolók kerüljenek kialakításra:

- a temető előtt 10 parkoló állás,
- Tűzép telep előtt (Szondi 34 sz.) 5 parkoló állás
- régi tűzoltóság előtt 3 parkoló állás
- Szociális otthon előtt 8 parkoló állás
- Kossuth tér 13 sz. előtt és vele szemben 4 - 4 parkoló állás
- Kossuth tér 11 sz. (posta) szemben 4 parkoló állás

- Kossuth tér oldalában 18 parkoló állás
- Dózsa Gy. 2 sz. előtt 3 parkoló állás
- Dózsa Gy. 20 sz. előtt 4 parkoló állás
- Dózsa Gy. 25 sz. előtt 3 parkoló állás
- Dózsa Gy. 30 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 33 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 35 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 37 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 51 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. 53 sz. előtt 2 parkoló állás
- Dózsa Gy. és a Kiss Ernő utca sarkán 2 parkoló állás

Kapu és gépkocsi bejárók, közútcsatlakozások

Belterületi ingatlanokhoz az ingatlan méreteitől, rendeltetésétől, övezeti besorolásától függetlenül azonos nevű és helyrajzi számú közforgalmú útra csak 1 útcsatlakozás kialakítását javasoljuk, függetlenül az út besorolására. Kivételek csak önkormányzati út esetén az építési övezeti előírásokban foglalt eltérő rendelkezések, az egy helyrajzi számon lévő társasházak, valamint az egészségügyi és közösségi célú létesítmények.

Egyéb feltáró mezőgazdasági és ipari kiszolgáló utak.

Közút tervezési osztályba sorolása Belterületen : B.VIII. A,B,C

Közút tervezési osztályba sorolása : K.VIII. B,C.

A terven jelölt helyen meglévő mezőgazdasági külterületi kiszolgáló utak üzemelnek. A szabályozási szélesség kialakult. A meglévő burkolatok szélessége 4,50 - 5,50 m. között változó.

6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

6.1. A tervezett fejlesztés

Medgyesegyháza település demográfiai vizsgálata jelzi, hogy a település népességszáma az elmúlt években, de még 2004-ben is csökkenő tendenciájú volt. A népességszám csökkenése pedig előrevetíti a település előregedési folyamatát, amely a településen élőket társadalmi-gazdasági szempontból is egyaránt egyre nehezebb helyzetbe sodorja. A nehéz helyzetből való kilépés érdekében valamennyi csökkenő népességszámú település Önkormányzata elsődleges feladatának tekinti a népesség csökkenési folyamatot fékezni, leállítani. Ezért valamennyi település törekszik arra, hogy a település fejlődését elősegítve, a településen élők számára komfortosabb, urbánusabb életvitel lehetőségét teremtsen meg. Javítsa a település környezeti állapotát. Igényesebb közterülettel növelje a település vonzó képességét. Telekalakítási, építési lehetőséggel próbálja megőrizni a lakosságát, építési lehetőség kínálatával várja és fogadja a betelepülni szándékozókat.

Az építési lehetőségek biztosítására és szabályozására készül a település rendezési terve. A településrendező -feltételezve a település népesség csökkenésének megállását, esetleg minimális szintű növekedését-, megvizsgálva a település már beépített területeit, annak intenzívebb hasznosítását biztosító szabályozással, igényesebb lakásviszonyok kialakítását teszi lehetővé. Szabályozza továbbá a település fejlesztési lehetőségeit intézmény ellátottság növelésére, településközpont fejlesztési igények kielégítésére, munkahely-teremtésre gazdasági terület kijelölésével. A beépítésre nem szánt területeken is a területek hasznosításához szükséges építési lehetőségeket szabályozza.

A megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A településen építés, vagy használati mód megváltoztatásának engedélyezése akkor lehetséges, ha a belterületen, illetve a beépítésre szánt területen, továbbá a belterület beépítésre nem szánt területein is a teljes közműellátás rendelkezésre áll, amelyhez biztosított a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, és a földgázellátás, valamint a szabályozási előírásokban a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetésére vonatkozó előírások teljesülnek.

A külterületen, a beépítésre nem szánt területen, a mezőgazdasági övezetekben is új építési engedély, használati mód megváltoztatás akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a szabályozási tervben a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetésére vonatkozó előírások teljesülnek.

A közműfejlesztési javaslat készítése során kiemelt figyelmet igényelt a település nagyon kedvező hidrogeológiai adottsága, a település alatt, annak nyugati oldalán elhelyezkedő vízkészlet, amely biztosítja egyrészt a helyi vízellátást, másrészt a regionális rendszernek is vízbázisa. A jelentősebb vízkészletre tekintettel a települést a vízügyi ágazat a sérülékeny környezetű, fokozottan érzékeny, üzemelő vízbázisok területén levő települések közé sorolta. A szabályozás készítése során ezért szigorú szabályozással kell a vízbázis védelmét biztosítani. A vízbázist veszélyeztető, egyik szennyező forrás a talajba szikkadó szennyvíz. A szennyvíz talajba szikkasztását szigorú szabályozással meg kell akadályozni, a közcsatornával történő szennyvíz elvezetésének,

tisztítótelepen történő kezelésének településszintűvé tétele a szabályozás egyik kiemelt feladata.

A település topográfiai adottságaiból eredően több vízfolyás-árok halad keresztül. A hivatalos, földhivatali térképen vízgazdálkodási területként jelzett (patak, árkok, vízjárta terület, stb.) területet mindaddig vízgazdálkodási területként kell kezelni, míg annak felülvizsgálata meg nem történik. A funkcióját megváltoztatni csak vízjogi létesítési engedély birtokában lehet. A felülvizsgálatot a teljes vízgyűjtőjére kiterjesztve kell elkészíteni. Amíg a terület vízgazdálkodási területként lejegyzett addig sem út, sem közmű abban el nem helyezhető.

A közműfejlesztési feladatok között elsődleges feladatnak kellene tekinteni a település meglévő beépített területeinek a közműellátottság növelését, amely érdekében a közmű ellátottsági hiányokat kellene pótolni. Mint, ahogy azt a közművizsgálatok feltárták legfőbb hiányosság a település egyes részein a szenny- és csapadékvíz elvezetés megoldatlansága.

A közműfejlesztési feladatok között, mint második fejlesztési feladat a területfejlesztés során új építési lehetőségek alapján a beépítésre, hasznosításra, funkcióváltásra javasolt területek közműellátásának a megoldása. Az új beépítés, új területhasznosítás lehetőségének, különösen a funkcióváltásra jelölt területeken már feltételként kell meghatározni, hogy a beépítés, hasznosítás csak a megfelelő, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Nagyon fontos, hogy nehogy közműhiányos, vagy a környezet védelmét nem biztosító beépítés alakuljon ki. A településrendezési javaslat alapján foghíjakon, nagy telkek átépítésével és új telekalakítással kb 35-50 új lakás is építhető és munkahely teremtésre a jelenlegi gazdasági területek hatékonyabb hasznosításán túl mintegy 30 ha-nyi területtel bővíthető is a gazdasági terület.

Az új telekhasznosítók mellett a már beépített területeken jelentkező igénynövekedésből eredő többletigény kielégítésével is kell számolni.

A fejlesztési területek távlati új igénye összesítve és a meglévő beépítés várható igénynövekménye összesítve (kerekítve):

	Meglévő beépítés igény növ.	Új beép.fejl. új igények	ÖSSZESEN
Vízigény m³/nap:	300	200	500
Keletk. szennyv m³/nap:	490	180	670
Villamosenergia ig. kW:	3800	3800	7600
Földgázigény Nm³/h:	1400	1200	2600

Ezek a prognosztizált igények a településtervező által a település adottságait figyelembe vevő lehetőségek alapján, nagyobb távlatra javasolt fejlesztések teljes megvalósulása és a már beépített területek igényesebb teljes körű kiszolgálása esetén jelentkezne. Ezek a becsült igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint rövidtávon ezen többlet igényeknek ténylegesen kielégítendő igényként reálisan a 10 %-ának a jelentkezése várható, a tervezés távlatában pedig kb. 30 %-a. Így a reálisan kielégítendő igény összesen:

	víz igény m ³ /nap	csatorna igény m ³ /nap	vill.e. igény kW	földgáz igény Nm ³ /h
távlati összes	500	670	7600	2600
rövidtáv kb 10%	50	67	760	260
terv távlat kb 30%	150	201	2280	780

A közmű-üzemeltetők a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező üzemeltetők (víz és gáz, villamosenergia ellátás, szennyvízelvezetés) a település jelenlegi belterületén, a foghíjak és a már beépített területekhez közvetlen kapcsolódó telkek új beépítését különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki tudják elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról építendő új bekötővezetékekkel, vagy az elosztóhálózatok továbbépítésével és arról létesítendő új bekötővezetékek segítségével.

A közműfejlesztési feladatok között harmadlagos feladatként kell említeni az esztétikai igények kielégítési szükségességét, amely a település vonzóképségének a növelését szolgálja. A komfortosabb környezet kialakítási igénye, az utak és közterületek állapotának, látványának javítását teszi szükségessé. Ennek keretében a XXI. századhoz illő, a jelenlegi és várható motorizáltságot figyelembe vevő közterületi használatot kell biztosítani, amelyhez a felszíni vízrendezésnek is komfortosabb, nagyobb rendezettségű megoldását kell előtérbe helyezni. Az útburkolat kiépítésével egyidejűleg kell a felszíni vízrendezést megoldani. A kiemelt járdaszegély, a kontúros útnyomvonal vezetés, a zárt csapadékvíz csatornahálózat rendezettebb megjelenést eredményez. A zárt csapadékvíz csatornás elvezetés jelentős karbantartási költségmegtakarítást, területgazdálkodási előnyöket jelent. A kisebb helyigényű zárt csapadékcsatorna által felszabaduló terület utcafásításra hasznosítható, amely a látványjavításon túl, a mikrokörnyezeti állapot javítását is szolgálja.

A javasolt településfejlesztés megvalósulása során nő a településen a burkolt területek aránya. A burkoltság növekedésével az elvezetendő felszíni víz mennyisége is nő. Ezért nagyon fontos, hogy legyen a településnek a teljes közigazgatási területére -a várható, javasolt fejlesztéseket is figyelembe vevő- felszíni vízrendezési tanulmánya, amelyben pontosan lehatárolásra kerülhetnek a zárt csapadékcsatornás és a nyíltárkos vízelvezetésre javasolt területek. A pontos geodéziai felmérésen alapuló tanulmányterv lehetőséget nyújt ütemezett fejlesztés megvalósítására, egyes szakaszok vízjogi engedélyezési tervének elkészítésére, amellyel pályázati úton finanszírozási támogatás is szerezhető a beruházás megvalósítására.

A település fejlődéséhez hozzátartozik a település arculatának a fejlődése is, amelyhez hozzá kell járulni a közművek megjelenésének a javításával is. E vonatkozásban különösen az energiaellátás és a vezetékes távközlés területén jelentkeznek feladatok. Az energiaellátás vonatkozásában figyelembe kell venni, hogy a teljes összkomfortot biztosító, környezetbarát, automatikus üzemviteli hőellátás iránti igényeken túl, az esztétikai igények bár nagyon távlati, de várható előtérbe kerülnek. A közműfejlesztések során távlatban előtérbe fog kerülni az utcaképet alakító

szabadvezetékes, légkábeles villamosenergia ellátó és vezetékes távközlési rendszerek látványjavítási igénye is. Ezért a villamosenergia ellátás hálózatainak és a vezetékes távközlési hálózat település szintű föld-kábelesítésének távlati célkitűzéseivel is foglalkozni kell. Ennek a célkitűzésnek a megvalósítását szorgalmazza és a megvalósításának realitását növeli, a jósolt klímaváltozás is, hiszen a várható szélsőségesebb időjárás, a várható szélerősödés mellett a hálózatok föld alatti elhelyezkedése nagyobb üzembiztonságot ígér.

A területfejlesztési oldalról meghatározott közműfejlesztési feladatokat, az új fogyasztók közműigényeinek -mennyiségi új többlet igények- kielégítését a szolgáltatók vállalják, gondot a közműellátás esztétikai megjelenésének javítási igénye okozza, amelyet a privatizált, gazdasági érdekeltségű szolgáltatók nagyon nehezen akarnak elfogadni. A villamosenergia (közép-, kiefeszültségű és közvilágítási) hálózatok és a vezetékes távközlési hálózatok telepítésében a privatizált üzemeltető nem érdekelt az igényesebb, üzembiztosabb, s valóban többlet költséggel járó, föld alatti kivitelezésben. Ezért nagyon fontos szerepe van a település szabályozási tervének, amelyben ha előírásra kerül és a helyi építési szabályzatként elfogadást nyer, akkor rendeleti háttérrel, törvényi alapot nyújt a Polgármesteri Hivatalnak a szolgáltatókkal szemben elvárt igényesebb közműfejlesztés megkövetelésére.

6.2. Vízellátás

A vizsgálatok során már feltárásra került a település kedvező hidrogeológiai adottsága, a felszín alatti vízkészlete, amely biztosítja a helyi vízbeszerzés lehetőségét. Így a település vezetékes ivóvíz ellátása megoldott, a vízellátó hálózat a település belterületén 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A vízellátó hálózatot a helyi Ivóvízellátó és Településüzemeltető KHT üzemelteti, amely 1995 óta 100 %-os Önkormányzati tulajdonban végzi ezt a tevékenységet.

Az ellátás alapbázis szempontjából önálló, saját vízbeszerzéssel, saját Vízműről történik. A Vízmű három kúttal rendelkezik, amely a település belterületén belül, a Moravszki utcában található. A kutak adatai:

	mélység	kapacitás
I. számú kút	250 m	500 l/perc
II. számú kút	110 m	360 l/perc
IV. számú kút	70,3 m	760 l/perc (tartalék)

A helyi kutak vízbázisának védelmére elkészült azok hidrogeológiai védőterületének lehatárolása. A vízbázis védelmére kijelölt védőidomra vonatkozó ágazati előírások betartatása kiemelt feladata a településnek.

A vizsgálatok szerint a település központi belterületén a vízellátás hálózatának táppontja a Vízmű. A vízmű telkén belül üzemelnek a kutak és a hidroglobusz, amely a hálózati rendszerben a szükséges és megfelelő víznyomást biztosítja. A Vízmű telepen üzemelő hidroglobusz 150 m³ térfogatú, a benne tározott víz túlfolyószintje 123 mBf. A központi belterület vízellátó hálózati rendszerében víznyomás problémák nincsenek.

A vizsgálatok szerint Medgyesegyházához tartozó Bánkút vízellátása önálló, saját rendszerről történik. 120 m mély kútjából 600 l/perc vízkivétel biztosított. A bánkúti hálózatban a nyomást csak térszíni tározóval és nyomásfokozóval tudják biztosítani.

Ennek kedvezőbb, biztonságosabb vízellátást adó műszaki megoldása közműfejlesztési feladatként számon tartott.

Meg kell említeni, hogy a településen még szétszórta további kutak találhatóak. Ezek döntően a közvetlen környezetük vízellátását szolgálják.

A helyi vízbeszerzésen kívül meg kell említeni azt is, hogy a Békés Megyei Vízmű Rt. Medgyesbodzasi vízbázisához tartozó néhány kútcsoportja Medgyesegyháza közigazgatási területén található. Ezeknek a kutaknak és a kutak vízbázisának hidrogeológiai védőidoma érinti Medgyesegyháza közigazgatási területét is, amelyet figyelembe kell venni.

Medgyesegyházán megépült saját ellátását szolgáló vízvezeték hálózata majdnem mindenhol körvezetékes, csak néhány kifutó utcában üzemel ágvezeték, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki, valamint a rekonstrukciós munkáknál és a csőtöréseknél néhány ingatlan maradhat vízellátás nélkül.

A hálózat vezetékai a település központi belterületén NÁ 200-as, NÁ125-ös, NÁ 100-as és NÁ 80-as átmérőjűek, régebbi építésűek és jellemzően azbesztcement anyagúak. A Bánkút területén NÁ 63 KPE, 60 PVC, 6/4" a, 32 PVC, 100 KMPVC, 100 ac méretű és anyagú vezeték épültek.

Medgyesegyháza-Bánkúton önálló vízműkútról történik a vízellátás, a kútból kitermelt víznek sajnálatosan magas az arzéntartalma. A probléma megoldására a Dél-Békés megyei települések számára egy átfogó terv készítése folyamatban van, az, várhatóan a vízminőség problémákat megoldja. Ezen a településrészen további probléma, hogy a sajnálatosan kevés vízfogyasztás miatt a vezetékben gyakran pangó vizes állapotok alakulnak ki. Ezen probléma oka, hogy a hálózati rendszer és a műtárgyak túlméretezettek. A pangó vizes állapotok elkerülésére vagy egy magas tározó építését, vagy pedig egy korszerű, frekvenciaváltós nyomásfokozó berendezés beépítését javasoljuk.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén rövid távon 50, a terv távlatában 150 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezeket a vízigényeket a saját vízbázisáról a Vízmű ki tudja elégíteni.

A vízellátó hálózatot a fejlesztési területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében körvezetékes módon. A tüzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb építése nem javasolható.

A településrendezési terv alátámasztó munkarészeként dokumentált vízi közmű tervlapon ábrázolt vezetéknyomvonal és annak mérete csak azt jelzi, hogy a tervezett területfejlesztések ágazati fejlesztéssel ivó- és tüzivízzel elláthatók. Az adott területek ellátásához a pontos vezetéknyomvonalat és a szükséges háttérfejlesztések optimális megoldásához a továbbtervezés során vízjogi létesítési engedélyezési tervet kell készíttetni.

6.3. Szennyvízelvezetés és elhelyezés

A vizsgálatokban rögzítettek szerint Medgyesegyháza a 90-es évek elején, a vízellátó és gázellátó hálózat kiépítése, az ismert vízbázis sérülékenysége ellenére, még szennyvízcsatorna hálózattal egyáltalán nem rendelkezett, amellyel az ingatlanoknál keletkező szennyvizet korszerű módon lehetett volna elvezetni és egy helyi vagy

regionális szennyvíztisztító telepen megtisztítani. A keletkező szennyvizet az ingatlanok telkein zömmel elszikkasztották, illetve zárt szennyvíztározó medencékben tárolták, amelyekből az összegyűlt szennyvizet szippantó kocsikkal a kijelölt leürítő helyekre szállították. A magyarországi gyakorlatnak megfelelően azonban a zárt szennyvíztározó medencék is gyakran nem vízzáróak, belőlük is a szennyvíz a talajba és azon keresztül a talajvízbe kerül, amivel a talaj, és hosszabb távon a rétegvizek elszennyezését és elnitrátosodását okozza. Még nagyobb környezetszennyezési problémát jelenthetnek a szennyvizet ásott kutakba való bevezetése, mert ezzel a mélyebb vízadó rétegeket koncentráltan szennyezhetik.

A környezetszennyezési probléma megoldására, és főként a település alatti vízbázis megóvása érdekében a település Önkormányzata a szennyvízcsatorna hálózatának és tisztítótelepének a kiépítését határozta el.

A hálózatból a központi belterületi részeken 2002 végére 18 km épült ki. A szennyvízcsatorna hálózatot gravitációs rendszerrel építették ki, rajta a mélypontokon átemelő berendezések és szennyvíz nyomóvezetékek üzemelnek. Az üzemeltető adatközlése szerint a hálózat jelenleg a központi belterületen 65 %-os kiépítettségű, de a rácsatlakozás a statisztikai adatok szerint csak 32 %-os.

A csatornahálózattal összegyűjtött szennyvíz az 1997-ben üzembe állított helyi szennyvíztisztító telepre érkezik. A tisztító telep kapacitása 300 m³/d, amelyből jelenleg a tényleges tisztító tevékenység átlagosan 190 m³/d. A telep mechanikai, anaerob-oxikus biológiai tisztító fokozattal rendelkezik. A telepen megtisztított szennyvizet befogadója a Tótkomlós-Éri-csatorna, amely I. kategóriájú vízfolyás.

Medgyesegyháza-Bánkúton még nem üzemel közcsatorna hálózat, ott a szennyvizet gyűjtése jelenleg is egyedi, többségében szikkasztóként üzemelő gyűjtőmedencékbe történik, amely különösen veszélyezteti a helyi vízbázist.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén, valamint a meglévő népesség lakókörülményének várható komfort fokozat-emelkedése miatt Medgyesegyháza területén rövid távon kb. 70, a tervezés távlatában 200 m³/nap többlet szennyvíz fog keletkezni, mely szennyvízmennyiség tisztításáról a környezet megóvása érdekében gondoskodni kell. A település szennyvíztisztító telepére jelenleg átlagosan 190 m³/nap szennyvíz érkezik, így látható, hogy a telep a rövidtávú fejlesztések által kibocsátott szennyvizeken túl is rendelkezik szabad tisztító kapacitással. Akkor, amikor a telep tisztító kapacitását a kibocsátott szennyvíz megközelíti, akkor a telep bővítéséről, vagy intenzifikálásáról kell gondoskodni, a telep bővítésére a telep területén szabad terület rendelkezésre áll.

A település szennyvízcsatorna hálózatát a fejlesztési területeken tovább kell építeni, - amennyiben szükséges- átemelő berendezéseket és nyomóvezetékeket kell építeni.

6.4. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, bel- és árvízvédelem

Medgyesegyháza a Kőrös-Maros közén, az un. Békési háton helyezkedik el. A terület körzetében az átlagos csapadékmennyiség 560-580 mm közötti. A tájegységet kevés vízfolyás szabja át, ezek a vizeket a Tiszába, illetve a Fehér, vagy a Hármaskőrösbe vezetik. Ilyen vízfolyás a településtől délre kelet-nyugat irányban haladó Tótkomlós-Éri csatorna, valamint a külterület északi részén szintén kelet-nyugat irányban haladó Hajduér-Görbedi csatorna. A körzet nagyobb részben száraz, vízhiányos terület. A

vízfolyások csak csapadékosabb időszakokban és hóolvadáskor szállítanak jelentősebb vízmennyiségeket.

A település kül- és belterületeinek területére eső csapadékvizek kisebb árkokon, vízfolyásokon keresztül így a Tótkomlós-Éri csatornába és a Hajdúér-Görbedi csatornába gravitálnak. Mindkét csatorna nyugati irányba szállítja a vizeket, a végső befogadó a Tisza. Hajdúér-Görbedi csatornánál a közelmúltban iszapkotrást hajtottak végre, ami javította a vízszállító képességét. A Tótkomlós-Éri csatornánál az iszapkotrás hiánya miatt, már jelentősebb a feliszapolódás, így rosszabb a vízszállító képessége.

A település topográfiai szempontból szinte teljesen síknak tekinthető, magassága 95-99 mBf. közötti. A település síkföldrajzi adottságából ered, hogy a már beépített területen belül is a mélyvonalakon vízgazdálkodási területként kezelendő árkok találhatóak, amelyek néhány telken áthaladva az utcai árokba szállítják a bennük el nem szikkadó vizeket, illetve kialakultak azok az utak alatti áttereszek, amelyeken a víz tovább folyik a szintén telkeken belüli árkok közvetítésével, a befogadó nagyobb árokig, csatornáig.

Az utcák víztelenítése jelenleg főleg nyílt árkos módon történik, az árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, azok leginkább szikkasztó árkokként működnek. Több keskeny szabályozású utcában egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés.

A településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) megnő. A burkolt felületekről a ráeső csapadékvíznek nemcsak majdnem 100%-a folyik le, hanem a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A településen a csapadékvizek elvezetése sok helyen jelenleg is problematikus, amennyiben a fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége jelentősen megnő, a meglévő elvezetési nehézségek nőnek. Ezért Medgyesegyháza teljes közigazgatási területére, sőt a területét befogadó vízgyűjtő területére vonatkozó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítését javasoljuk.

A település belsőbb részein, főleg a településközponti területeken, a nagyobb forgalmú utcákon a meglévő nyílt árkos elvezető rendszer zárt csapadékcsatornás rendszerre való átépítését javasoljuk. A zárt csapadékcsatorna helyigénye jóval kisebb a nyílt árokénál, a felszabaduló helyen parkolók létesítését, útszélesítést, utcafásítást tesz lehetővé, a mikroklíma javításán túl jelentős látványjavítást is eredményez. A környezetvédelmi előnyök mellett, hosszútávon a kisebb karbantartási költségei miatt jelentős költség megtakarítást eredményezhet.

A beépített területen fokozatosan, mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés átépítését megoldani.

A zárt csapadékvízgyűjtő hálózattal történő csapadékvíz elvezetés környezetvédelmi előnye, hogy az esetleges szennyeződött csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt mód van a víz tisztítására. Ezért a csapadékvíz csatorna élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárggyal védeni lehet az élővizet.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken (tehergépkocsi, kamion parkolók, stb.) kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba, a szennyeződést és a burkolatról összegyűlő csapadékvízben benzín- és olajfogó műtárggyon keresztül lehet csapadékvíz csatornába vezetni.

Meg kell említeni, hogy különösen a foghíjként létesítendő beépítésnél, ahol a burkoltsági arány növekedéséből származó növekedő elvezetendő csapadékvíz továbbvezetését egész a végbefogadóig történő felülvizsgálattal ellenőrizni kell.

6.5. Energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A földgáz település szintűnek tekinthető kiépítettsége korszerű termikus energiaellátás lehetőségét biztosítja a településen. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A megújuló energiahordozók hasznosítása nem jellemző, a helyszíni vizsgálatok során sem lehetett találni megújuló energiahordozó alkalmazását jelző berendezést. Az átfogó, országos tanulmányok szerint, a jelenlegi energiahordozó árstruktúra mellett, gazdaságosan hasznosítható megújuló energiaforrásként a vizsgált térségben többféle megújuló energiaforrás hasznosítása javasolt. A várható árstruktúra változás, a környezetvédelmi igények fel fogják értékelni a megújuló energiaforrásokat, s azok szélesebb körű hasznosítási igénye prognosztizálható. Ennek keretében várható szélkerekek telepítési igényének előtérbe kerülése, napenergia hasznosítás igénye és a termásvíz utáni kutatási igénye.

A jelenlegi és a várható távlati energiaellátási struktúrában is a villamosenergia továbbra is a világítás és erőátviteli célú, energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas, felváltva a környezetet erősebben szennyező nem vezetékes energiahordozók szerepét.

A termikus hőellátás épületenként, lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal építhető. Meg kell azonban említeni, hogy olyan lakó helyiségben, ahol csak egy ablak van, az ablak alá parapet-konvektort telepíteni nem szabad, mert kedvezőtlen légköri viszonyok esetén szellőztetéskor az égéstermék visszaáramolhat a helyiségbe, amely az egészséget károsítaná. Ha a szobának csak egy ablaka van, akkor csak kéménybe kötött konvektor elhelyezése engedélyezhető.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra. A kistartályos PB gázzal, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a PB gáz komplex hasznosításával a vezetékes gázzal azonos komfort biztosítható.

Távlatban, a környezetvédelmi igények fokozottabb kielégítése érdekében, célul tűzendő ki a beépített, illetve beépítésre szánt területen a nem vezetékes energiahordozók használatának a fokozatos megszüntetése. A vezetékes energiahordozók hálózatfejlesztésénél, annak paramétereinek a meghatározásánál az érintett terület teljes elláthatóságát kell biztosítani. A településen a várható távlati energiaigények számításánál a település energiaigényeinek 100 %-os vezetékes energiahordozókkal való kielégítési lehetősége került figyelembe vételre.

A megújuló energiahordozók közül a szél és a napenergia hasznosítás lehetőségét kínálja a település természeti adottsága. A geoenergia hasznosítási lehetőségét is jelzik az átfogó tervek, illetve a korábbi tanulmányok.

A megújuló energiahordozók hasznosítása, mivel időjárásfüggő, a vezetékes energiaellátás beruházását nem csökkenti, csak a hagyományos éves energiahordozó felhasználást befolyásolja, csökkenti.

6.5.1. Villamosenergia ellátás

Medgyesegyháza villamosenergia ellátásának szolgáltatója a Szeged központú DÉMÁSZ Rt. Békéscsabai Főmérnöksége.

A vizsgálatok szerint a településen üzemelő alállomás, egyrészt a település villamosenergia ellátásának is a bázisa, másrészt az üzemeltetőnek is egy fontos bázisa, amelyről a környező települések 20 kV-os ellátását szolgáltatja. Az alállomás a település nyugati szélén a Medgyesbodzási út déli oldalán üzemel. Korábban a Békéscsabai alállomásról 35 kV-on táplálták be és 35/20 kV-os átalakítással üzemelt. Ez a rendszer még ma is rendelkezésre áll, de azóta a településtől nyugatra haladó 120 kV-os hálózatról kiépített bekötés az alállomás 120 kV-os fejelését tette lehetővé. A település ellátása erről a 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózat segítségével történik, amelyek táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A településen belül a 20 kV-os ellátás szabadvezetékes módon épült ki. Szintén szabadvezetékes hálózatok indulnak a környező települések ellátására is, amelyek jelentős számban érintik a település közigazgatási területét.

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások oszlopállomások. A középfeszültségű elosztóhálózat és a közvetlen fogyasztói helyeket kiszolgáló transzformátor állomások a tervlapon kerülnek bemutatásra.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat oszlopokra szereltn került kivitelezésre, léghábeles vagy szabadvezetékes formában.

A település jelenlegi közvilágítása szinte az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejjel történik. A településre jellemző, hogy minimális mértékű a megvilágítás. Éppen csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A villamosenergia hálózatairól meg kell említeni, hogy a közép- és kiefeszültségű hálózatok külön-külön oszlopsoron haladnak. Továbbá a középfeszültségű hálózat nyomvonala nem mindenhol követi a közterületeket, hanem áthalad magántelkek felett. A továbbtervezés során ennek rendezése szükséges. A település közigazgatási területén áthaladó 120 kV-os vezeték nyomvonalát, a továbbtervezés során jelentősebb állóeszköz értékére tekintettel, mint a területfelhasználást korlátozó adottság kell tekinteni.

A település fejlődésének első jele lesz, ha a villamosenergia igény növekedni kezd, ugyanis a komfort igény, a lakások jobb felszereltsége villamosenergia igény-növekedést eredményez. A vizsgálatok ugyanis nagyon alacsony átlagos fajlagos villamosenergia fogyasztást jeleztek, amely jelzi, hogy a lakások felszereltsége jelenleg minimális szintű. A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételel kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével kell kapacitás növelést megvalósítani. Ezt meghaladó igénynövekedést követően új transzformátor állomások telepítési igényével

kell számolni. Az új állomáshelyek betáplálását a településen áthaladó középvezetési hálózatok felhasználásával kiépített bekötésekkel lehet biztosítani.

A tervezett transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható távlati fajlagos igénynövekedést egyszerű kapacitás növelő gépcserével meg lehessen oldani.

A transzformátorokról induló kisméretű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

Meg kell jegyezni, hogy település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kisméretű hálózatot földkábelbe fektetve kivitelezni, az oszloptranszformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is -a jelenleg kisméretű hálózat tartóoszlopaira szerelt- lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Ezek természetesen többletköltséget jelentenek, de az urbanus megjelenés a település vonzóképességét növeli. Első lépésként a hálózatfejlesztést igénylő területeken célszerű az új hálózatokat már földkábeles fektetési móddal kivitelezni és azt követheti a rekonstrukcióra érett szakaszok földkábeles átépítése. Ezzel a nagytávlatra elérhető lesz, hogy település szinten megszűnjön a hálózatok föld feletti elhelyezése és tér nyíljon a kedvezőbb utcafásításra, utcabútorozásra.

Természetesen rövidtávon a villamosenergia ellátás hálózatai föld felett üzemelnek. Addig legalább azt kellene megoldani, hogy a villamosenergia ellátás és a vezetékes távközlés összes vezetéke egyoldali közös oszlopsorra kerüljön elhelyezésre, hogy a másik oldalon az utcafásítás már rövid távon megvalósítható legyen.

A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgálatán kívül, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmét is ki kell elégíteni a közvilágításnak.

A közvilágítás tápkábel hálózatát is fokozatosan föld alatti elhelyezéssel kell építeni, amely a lámpatestek energiaellátását biztosítja. A lámpatestekben csak energiatakarékos fényforrás használható. A lámpatestek, illetve a fényforrás magasságával az utcák-közterületek hangulatát lehet alakítani.

6.5.2. Földgázellátás

A vizsgálatok szerint Medgyesegyháza földgázellátásának szolgáltatója a DÉGÁZ Rt. A gázellátás táppontja részben a Gerendási, részben a Békéscsabai MOL gázátadó állomás, ahonnan az ország dél-keleti területén elhelyezkedő települések ellátását kiépítették.

A Gerendási MOL gázátadó állomásról dél-keleti irányba induló dn 200-as, 5 bar-os középnyomású földgázvezetékéről látják el Gábortelep, Medgyesbodzás, Pusztaotlaka, Tököfal, Medgyesegyháza településeket. Medgyesegyháza közigazgatási területére dn 160-as mérettel érkezik az 5 bar-os vezeték, a két Pusztaotlakai és egy déli irányú leágazás után dn 110-es mérettel építették tovább az 5 bar-os vezeték a település központi belterületének északi részén kiépített gázfogadóig.

A Békéscsabai átadótól délre induló 8 bar-os nagy-középnyomású földgázvezetékéről ágazik le Medgyesegyháza-Bánkút ellátását szolgáló ágvezeték. A település gázfogadója Bánkút dél-keleti szélén került elhelyezésre.

A település központi területi gázfogadójától és a Bánkúti gázfogadó és nyomásszabályozó állomásától indul a településrészek középnyomású elosztó hálózata, amely az egyes telkek gázellátását biztosítja.

A településen belül a gázelosztás jelenleg középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítását telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A település távlati termikus célú energiaellátásának beruházási és üzemeltetési szempontból is optimális energiahordozója a földgáz lehet. Vele automatikus üzemvitelű, jól szabályozható, egyedi hőtermelő berendezésekkel önálló, független hőellátási mód alakítható ki.

A javasolt fejlesztések gázellátása a már kiépített hálózatról, jelentősebb háttérfejlesztési igény nélkül biztosítható. Távlatban is a földgázelosztás középnyomású elosztó hálózattal történik, amelyről az egyes telkek bekötése kivitelezhető. Meg kell említeni, hogy mivel a fejlesztési területeken belüli elosztás középnyomáson javasolt, így telkenként helyi egyedi nyomáscsökkentők elhelyezési igényével is kell majd számolni.

A földgázellátás tervezésénél is meg kell jegyezni, hogy a termikus célú energiaigények kielégítésére egyéb energiaforrások (a napenergia) is figyelembe vehetők. Ezek azonban nem az egyszeri beruházást, csak az éves energiafelhasználást csökkenthetik.

6.5.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Az átfogóbb területrendezési tervek, a természeti adottságok ismerete alapján a Villamosenergia-ellátás fejezet bevezetőjében leírt megújuló energiahordozók közül a szél és a napenergiának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból. Az átfogó tervek jelzik a település térségében a geotermális energia előfordulását, a termásvíz kincs előfordulását.

A település természeti adottságaként kezelhető, hogy az országra készített korábbi vizsgálatok szerint a napenergiát gazdaságosan hasznosítható területként jelölték Békés megye dél-keleti térségét is. A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek a figyelembe vétele.

A kedvező fekvésű napos területeken 2300 körüli napsütéses óranyi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására is figyelemmel kell lenni a továbbtervezés során. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, fotóelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napenergia használata időjárás-függő, ezért a vezetékes energiahordozóval történő ellátást nem helyettesíti, csak az éves vezetékes energiafogyasztást csökkenti.

A szélenergia hasznosítási lehetőségét vizsgáló előzetes átfogó tanulmányok nem jelölték Békés megye dél-keleti térségét a gazdaságos szélenergia termelésre alkalmas területek között, de az, azóta megjelent érzékenyebb szélkerekek és nagyobb magasságokban előforduló szélhatások hasznosítását is lehetővé tevő magasabbra telepíthető kerekek műszaki megoldási lehetőségére a kérdés felülvizsgálatra kerül. Várhatóan Békés megyében, annak dél-keleti térségében is lehet a szélenergiát gazdaságosan hasznosítani. Természetesen e vonatkozásban is a széllel, mint más megújuló energiahordozók hasznosításával a hagyományosan használt energiahordozók felhasználása csökkenthető, s ezzel a levegőtisztaság növeléséhez lehet hozzájárulni.

6.6. Hírközlés

6.6.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

A település vezetékes távközlési hálózatának üzemeltetője a Hungarotel Távközlési Rt. A szekunder központhoz tartozó 10-es körzetszámú Orosháza 2. primer központ Medgyesegyháza jelenlegi vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 68-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése a közelmúlt eredménye. A vezetékes távközlési ellátottság bár csak 50 % körüli, mégis teljes körűnek tekinthető, azaz, valamennyi igény kielégített.

A hálózat oszlopokra szerelt légkábellel épült. Meg kell jegyezni, hogy a föld feletti vezetékes távközlési hálózat számára önálló, saját oszlopsort helyeztek el. Így az utcákban jellemzően két oszlopsor található.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruhásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egyéb -akár újjólag létrehozandó- szolgáltatók is pályázhatják.

A hálózatépítésre a villamosenergia hálózatnál leírtak a mértékadók.

6.6.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Medgyesegyháza területén valamennyi vezeték nélküli táv- (Westel, Pannon GSM, Vodafone, Eurohívó) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

MELLÉKLETEK

1.sz. melléklet

**AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI
SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA
Medgyesegyháza**

VÉLEMÉNYEZŐK	További eljárásban		Megjegyzés
	részt kíván venni	nem kíván részt venni	
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK			
1. FVM Dél - Alföldi Főépítészeti Iroda	X		Felhívja a figyelmet a véleményeztetés szabályaira
2. Körös-Vidéki Környezetvédelmi Felügyelőség	X		Nem tett észrevételt
3. ÁNTSZ Békéscsaba Városi Intézete	X		Alkalmazandó jogszabályokra hívja fel a figyelmet.
4. Békés m-i katasztrófavédelmi Igazgatóság			Nem nyilatkozott
5. Békés m-i Közlekedési Felügyelet	X		Alkalmazandó jogszabályokra hívja fel a figyelmet.
6. Körös-Vidéki Vízügyi Igazgatóság	X		-belvízrendezés; -szikkasztásos szennyvízelhelyezés felszámolása;
7. Magyar Geológiai Szolgálat Dél Alföldi Területi Hiv.	X		A tervnek ismertetnie kell a tervezési terület topográfiai, általános földtani, vízföldtani, szennyeződéserzékenységi, mérnökgeológiai stb. viszonyait
8. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Szegedi Regionális Irodája	X		Nincs műemlékileg védett építmény, régészeti érdekű területeket külön térképlapon fel kell tüntetni, Örökségvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.
9. Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság	X		Hrsz szerint nevesíti a Körös-Maros Nemzeti Park község közígy. területére eső részét, valamint felhívja a figyelmet az ex-lege védett nádasokra és szikes tavakra.
10. Békés Megyei Földhivatal	X		Felhívja a figyelmet a jogszabályi háttérre
11. Állami Erdészeti Szolgálat Kecskeméti Igazgatósága	X		Nem tett észrevételt.
12. FVM Békés m-i Földművelésügyi Hivatal		X	Nem tett észrevételt
13. Békés m-i Növény és Talajvéd-i Szolgálat	X		Felsorolja a talajvédelmi fejezetben figyelembe veendő szempontokat.
14. HM Honvéd Vezérkar Hadműv-i Kiképzési. Csoportfőnökség		X	Nem tett észrevételt
15. BM Határőrség országos Parancsnokság		X	Nem nyilatkozott
16. Városi Rendőrkapitányság		X	Nem tett észrevételt
17. BM Önkormányzati és Településfejlesztési Főosztály			Nem nyilatkozott
18. Békés m-i Munkaügyi Központ	X		Nem tett észrevételt
19. Szolnoki Bányakapitányság		X	Nem tett észrevételt
20. KHVM Légügyi Igazgatóság			Nem nyilatkozott
21. HM Katonai Légügyi Hivatal		X	Nem tett észrevételt
22. Hírközlési Felügyelet; Területi Hivatal Szegedi Iroda	X		Felhívja a figyelmet a jogszabályi háttérre, a bevonandó szolgáltatókra.

23. Békés Megyei Területfejlesztési Tanács			Nem nyilatkozott
24. Állategyészségügyi és élelmiszer ellenőrző állomás			Nem nyilatkozott
TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK			
Települési Önkormányzat Medgyesbodzás			Nem nyilatkozott
Települési Önkormányzat Pusztatölgya			Nem nyilatkozott
Települési Önkormányzat Újkígyós			Nem nyilatkozott
Települési Önkormányzat Kétegyháza			Nem nyilatkozott
Települési Önkormányzat Nagykamarás			Nem nyilatkozott
Települési Önkormányzat Almáskamarás			Nem nyilatkozott
Települési Önkormányzat Kunágota			Nem nyilatkozott
Települési Önkormányzat Magyarbánhegyes			Nem nyilatkozott